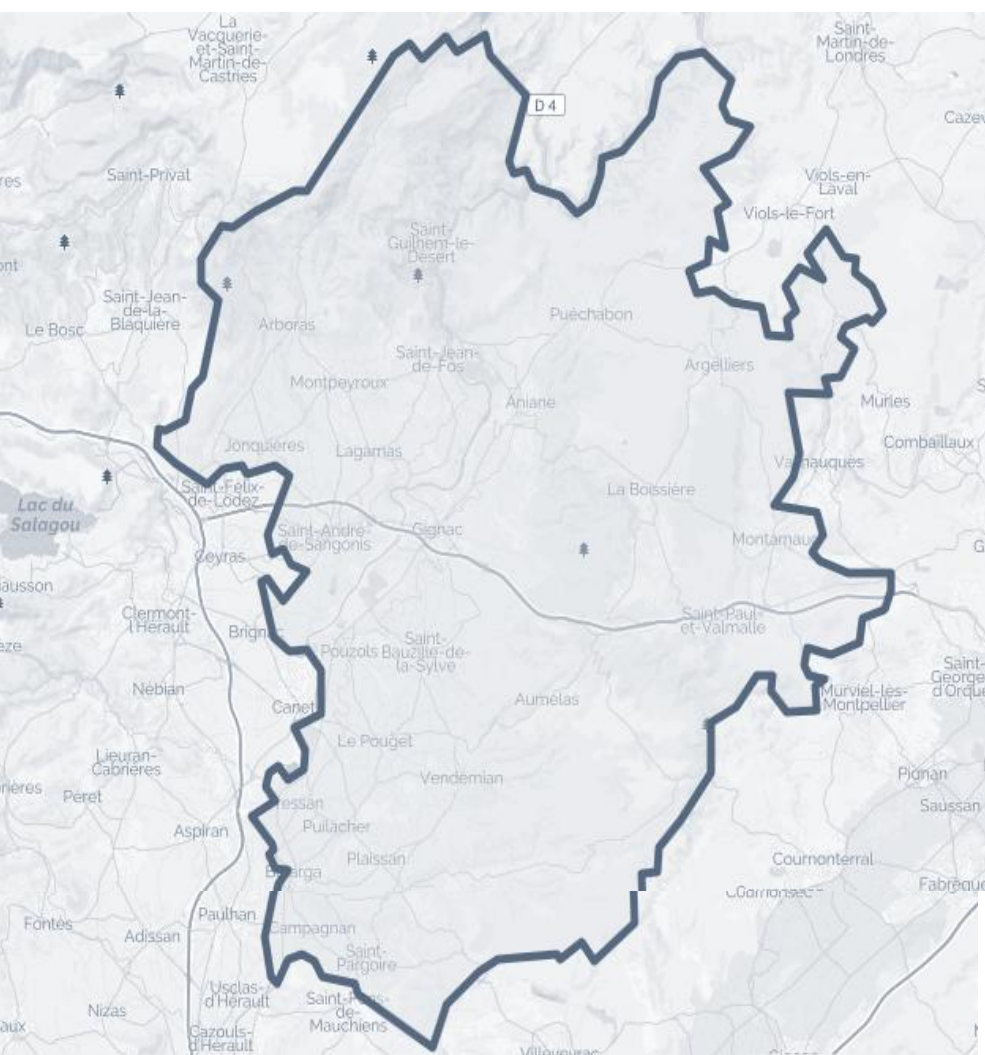




VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



**Mission d'évaluation
du Programme
d'Intérêt Général
(PIG) d'amélioration
de l'habitat
RENOVISSIME sur la
période 2012-2017**

janvier 2018

CHORUS
regionalité solidarité

TABLE DES MATIERES

Glossaire	4
Méthodologie d'intervention.....	6
1 Caractéristiques du dispositif Programme d'intérêt General	7
1.1 Le Programme d'intérêt General, un outil pour apporter des solutions à des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat	7
1.1.1 Rappel des notions et cadre juridiques des différentes situations de l'habitat.....	8
1.2 Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017	10
1.2.1 Le contexte	10
1.2.2 L'historique du programme.....	11
1.2.3 Le contenu du programme.....	13
1.2.4 Les objectifs chiffrés :	21
2 Bilan.....	23
2.1 Bilan des objectifs chiffrés	23
2.1.1 Objectifs généraux	23
2.1.2 Les types de dossiers.....	24
2.1.3 Le coût des travaux	27
2.1.4 Les subventions	28
2.1.5 Coût des travaux, montant des subventions et reste à charge par type de travaux : ..	30
2.2 Les résultats réalisés par le programme :	33
2.2.1 Les dossiers traités par commune.....	35
2.2.2 Les travaux réalisés	38
2.2.3 Les délais	39
3 Perspectives des partenaires	41
3.1 Historique et présentation des partenaires.....	41
3.2 Atouts	44
3.3 Communication	48
3.4 Cibles	51
3.5 Freins	54
3.6 Gouvernance et fonctionnement.....	60
3.7 Questionnements.....	63
3.8 Améliorations prévues ou effectives.....	68
3.9 Perspectives	71
4 Habitat et urbanisme	80
4.1 Les constats sur les logements.....	80
4.1.1 Visites détaillées de logements traités dans le cadre du PIG.....	80
4.1 Constats sur les phénomènes urbains	93

4.1.1	Impact du PIG HERAULT - Evaluation des mutations urbaines suite aux interventions dans les logements.	93
4.1.2	Bâti ancien dégradé :.....	97
4.1.3	Façades problématiques même après les interventions PIG – sans effet de levier sur l’environnement urbain :	98
4.1.4	Restructurations récentes ou en cours :.....	99
4.1.5	Vacance supposée – exemples :.....	100
5	Constats à partir des enquêtes auprès des propriétaires :.....	101
5.1.1	Communication	102
5.1.2	Le ressenti des bénéficiaires	89
5.1.3	Les impressions des propriétaires qui ont entamé la démarche	98
6	Croisement entre le projet de territoire et le PIG.....	103
7	Synthèse du diagnostic au service d’un nouveau dispositif.....	105
7.1	Des atouts à préserver, des renforcements à opérer	105
7.1.1	Communication	105
7.1.2	Modalités d’intervention.....	106
7.2	Freins apparus et améliorations d’ores et déjà prévues.....	107
7.2.1	Les changements réglementaires, changements d’orientations et de cibles de l’Anah	107
7.2.2	Le volet financier	107
7.2.3	La participation des banques pour le recours aux crédits	108
7.2.4	Les dossiers des propriétaires bailleurs	108
7.2.5	Une difficile conciliation entre feuille de route de l’Anah et réorientations de ses cibles, afflux de dossiers et délais d’aboutissement des dossiers	108
7.2.6	L’accompagnement social	109
7.3	Préconisations portant sur :	111
7.4	La Gouvernance.....	117
7.4.1	Rôle et domaines de compétence de la maîtrise d’ouvrage.....	118
	Le choix de l’opérateur.....	122
7.5	Rappels des relations maîtrise d’ouvrage/opérateur	122
7.6	Éléments à prendre en compte pour le choix de l’opérateur	122
7.6.1	Points positifs de la réalisation du dispositif en régie :.....	122
7.6.2	Point négatifs :.....	123
7.6.3	Exemples sur le territoire :.....	123
7.6.4	Conclusions :.....	123
8	Les préconisations urbaines	124
8.1	Espaces publics à revaloriser :.....	124
8.2	Opportunités foncières supposées :	125
8.3	Réhabilitation significative et intégrée des façades :.....	126
8.4	Patrimoine historique à mettre en valeur :.....	127

8.5	Aménagements des rues et des places - exemples positifs :	128
8.6	Détails d'aménagements urbains - exemples positifs :	129
8.7	Préconisations urbaines suite au dispositif PIG	130
CONCLUSION		133
Annexes		134
8.7.1	Exemples de rendu de l'étude de faisabilité	134
8.7.2	Exemples de rendus de l'étude pré-opérationnelle.....	135
8.7.3	Exemples des informations pédagogiques élaborées par l'opérateur	136
8.7.4	Exemples d'affiche et de moyen de communication utilisés par l'opérateur	137
8.7.5	Logiciel de gestion de la base de données utilisée par l'opérateur :	138
8.7.6	Exemples de courriers envoyés par l'opérateur	139
8.7.7	Quelques exemples de réhabilitations fournis par l'opérateur	142
8.7.8	Liste des bénéficiaires interviewés.....	143
8.7.1	Liste des propriétaires ayant entamé la démarche interviewés.....	145

GLOSSAIRE

Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat ANAH

Etablissement public placé sous la tutelle conjointe du ministère chargé du logement et du ministère chargé du budget. L'ANAH attribue des subventions pour améliorer le confort dans l'habitat privé.

Aide personnalisée au logement. Elle est attribuée pour des logements en accession à la propriété ou en location dans certaines conditions.

Agences régionales de santé (ARS)

Elles sont chargées du pilotage régional du système national de santé. Elles déclinent les politiques nationales du ministère de la santé en les adaptant à leurs caractéristiques locales (populationnelles, épidémiologiques, géographiques...)

Caisse d'Allocation Familiale (CAF)

Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) DAL (Droit au logement)

Droit Au Logement est une association qui a pour but d'unir les familles et les individus mal logés, sans logis, pour la défense du droit à un logement décent pour tous.

Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

Droit au logement

La "loi Besson" du 31 mai 1990 dispose dans son article 1er : "Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir".

Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS)

Créé en 1993 par les pouvoirs publics, pour faciliter l'accès au crédit immobilier des ménages à revenus modestes, ce fonds indemnise les prêteurs privés pour les défauts de remboursements ou les remboursements tardifs des **Prêts à l'Accession sociale (PAS)** qu'il garantit.

Fonds de solidarité logement (FSL)

La mise en place d'un FSL dans chaque département a été rendue obligatoire par la loi du 31 mai 1990 dite "loi Besson". Ce Fonds est destiné à aider les personnes et familles défavorisées à accéder à un logement indépendant ou à se maintenir dans les lieux en cas d'impayés locatifs, par l'octroi d'aides financières. Il prend également en charge les mesures d'accompagnement social lié au logement nécessaires à l'insertion de ces personnes. Enfin, il finance en partie les coûts de gestion supportés par les associations qui logent des personnes défavorisées.

Logement vacant

Aux termes de l'article 51 de la loi du 29 juillet 1998, une taxe sur les logements vacants est instituée dans les communes où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Cette taxe est à la charge des propriétaires de logement vacant depuis 2 ans sauf si la vacance est indépendante de leur volonté.

Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

Il s'agit d'une équipe pluridisciplinaire (action sociale, logement) qui vise à développer l'accès au logement des plus défavorisés. Elle assure l'interface entre les structures ayant à connaître les problèmes des personnes défavorisées face au logement et les offreurs potentiels du logement. Elle est prévue sur une période de 1 à 3 ans.

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Procédure d'intervention concertée entre l'Etat, la commune, et l'ANAH. Son objectif est de réhabiliter le parc immobilier bâti, d'améliorer l'offre de logements locatifs mise en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants.

Prêts à l'accession sociale (PAS)

Destinés aux ménages aux ressources modestes, ils sont garantis par le Fonds de Garanties de l'Accession Sociale à la propriété (FGAS).

Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

Il est élaboré par le Préfet et le Président du conseil général sur la base d'une étude quantitative et qualitative des besoins; participent à l'élaboration du plan, des associations, des bailleurs publics ou privés, les caisses d'allocations familiales (CAF) les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dits collecteurs du 1%, les DDASS, DDE et services du conseil général. Le plan est établi pour trois ans et doit définir les catégories de personnes défavorisées avec une priorité accordée aux personnes et familles sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune.

Programme d'Intérêt Général (PIG)

est un des outils, comme le sont les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), qui participe à la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux, sachant que dès lors que **l'intervention - sur un périmètre, généralement vaste**

Saturnisme

Est reconnu comme maladie à déclaration obligatoire depuis la loi de lutte contre les exclusions. Dans les logements insalubres d'avant 1948 dont les peintures s'écaillent, risque d'intoxication pour les enfants en bas âge et les femmes enceintes. Les conséquences de la maladie sont irréversibles (diminution du quotient intellectuel, retards psychomoteurs, diminution des capacités d'apprentissage et du développement des enfants).

SRU (loi sur la solidarité et le renouvellement urbains)

loi n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

La loi SRU réaffirme la place du logement locatif social, et le rôle des organismes HLM au service du droit au logement et de la mixité sociale. Le texte réforme les procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril, instaure le droit à un logement décent, renforce les capacités d'intervention dans les copropriétés dégradées et unifie les modes d'interventions publiques en faveur de l'habitat privé. A compter du 1er janvier 2002, les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux devront à la fois payer une contribution et s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers l'objectif de mixité sociale (801 communes sont concernées en France).

L'objet du présent rapport est de réaliser une évaluation du Programme d'intérêt Général Rénovissime et d'estimer, entre autres, son impact sur le territoire afin de proposer des préconisations pour un nouveau dispositif.

Pour être en mesure d'apprécier les multiples aspects du programme, **une méthodologie mixte s'est axée à la fois sur une analyse documentaire et statistique et sur des visites de terrain, des entretiens et des questionnaires.**

Afin de mieux comprendre le fonctionnement du dispositif et ses résultats, la **première partie** du rapport sera dédiée à un **rappel général du cadre juridique du PIG ainsi que du contexte et du contenu spécifique du programme** réalisé par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

Une **deuxième partie** sera consacrée à **l'analyse des données chiffrées et des tableaux de bord, bilan visant à comparer les objectifs établis** par la convention et l'avenant **et les réalisations effectives** du programme. De même, **les résultats généraux du dispositif** seront présentés afin de d'apprécier plus précisément son impact sur le territoire.

Les **constats sur l'habitat et l'urbanisme élaborés à partir des visites de terrain sur l'ensemble des communes de la CCVH - et en détail sur huit¹ communes** - constitueront la troisième partie du rapport. Ils relèveront les changements intervenus entre l'étude pré-opérationnelle et la fin du dispositif PIG. Cette partie jettera aussi des bases pour des préconisations urbaines, en mettant en lumière les transformations encore à opérer.

Puisque les résultats statistiques représentent sans doute un outil important pour la détermination des réalisations du programme, mais doivent être complétés par des analyses qualitatives, **des questionnaires ont été posés auprès d'un échantillon de propriétaires bénéficiaires et de personnes ayant entamé la démarche sans la compléter, de même que des entretiens ont été menés avec les partenaires du programme.** Les constats formulés par les propriétaires permettront, en outre, d'identifier les atouts ainsi que les points d'amélioration à apporter au programme.

Enfin, nous définirons **dans quelle mesure le PIG peut contribuer à la réalisation du projet de territoire porté par la Communauté de Communes** au travers d'un rapide croisement entre le PIG et les actions définies comme prioritaires pour ce projet de territoire.

¹ Les huit communes ont été sélectionnées parmi celles qui bénéficient de la majoration centre ancien et qui ont enregistré un fort nombre de dossiers.

1 CARACTERISTIQUES DU DISPOSITIF PROGRAMME D'INTERET GENERAL

1.1 Le Programme d'intérêt General, un outil pour apporter des solutions à des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est un des outils, comme le sont les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), qui participe à la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux, sachant que dès lors que **l'intervention** - sur **un périmètre, généralement vaste** : grande agglomération, bassin d'habitat étendu, département - relève **d'une problématique à caractère social ou technique**, l'OPAH n'est plus considérée comme l'outil adéquat, et il lui est préférée le PIG.

TEXTES RÉGLEMENTAIRES DE RÉFÉRENCE OPAH – PIG

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est définie par l'article L303-1 du CCH, modifié par Ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) est défini par l'article R 327-du CCH, modifié par Décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009 - art. 2.

Le PIG est ainsi **un programme d'actions visant à apporter des solutions à des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat dans des ensembles de logements ou d'immeubles à différentes échelles** (agglomération, bassin d'habitat, canton, pays voire département). Son champ d'intervention peut être le logement des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées ou handicapées, la résorption de logements vacants, l'augmentation de l'offre de logements à vocation sociale ou la lutte contre l'insalubrité diffuse.

Par ailleurs, **un PIG permet de traiter de manière spécifique les thématiques de lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance énergétique dans l'habitat.**

Le PIG fait l'objet d'un arrêté préfectoral ou, lorsqu'il s'applique dans une zone géographique couverte par une délégation de compétence d'aides à la pierre, d'un arrêté de l'autorité délégataire. Il est par nature une **opération partenariale** et sa mise en œuvre **fait ainsi l'objet d'une convention entre l'État, l'Anah et les collectivités concernées.**

Le programme se déploie, notamment, au travers d'une incitation financière pour les propriétaires de logements, aussi bien propriétaires occupants que bailleurs. En effet, la réhabilitation des immeubles et logements situés dans le périmètre d'un PIG ouvre droit à des subventions majorées de l'Anah auxquelles peuvent s'ajouter des aides complémentaires des collectivités locales intéressées. L'Anah peut également aider les opérations d'ingénierie d'un PIG (diagnostic préalable, étude pré-opérationnelle, suivi-animation).

1.1.1 Rappel des notions et cadre juridiques des différentes situations de l'habitat

Étant donné les champs d'intervention du dispositif, il semble important de rappeler quelques notions et cadres juridiques qui définissent les différentes situations de l'habitat :

L'habitat indigne, défini par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25/03/2009 en tant que « *locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Ainsi, la notion d'habitat indigne englobe notamment :

- Les logements, immeubles et locaux insalubres
- Les locaux où le plomb est accessible (saturnisme)
- les immeubles menaçant ruine, ou en péril (risque d'insécurité)
- Les hôtels meublés dangereux

La définition de l'habitat indigne englobe donc pour tout ou partie les notions d'indécence, de péril et d'insalubrité, lesquelles relèvent de réglementations et compétences différentes :

- **L'habitat insalubre** est une forme d'habitat indigne dont la lutte relève de la compétence du Préfet et du code de la santé publique (CSP) qui définit la procédure et pose les principes applicables en matière de droit des occupants.
- **La notion de péril** fait référence aux pouvoirs de police spécifiques du maire, notamment de la sécurité des bâtiments menaçant ruine (CGCT : art. 2122-24 et CCH : L.511-1 et suivants) et des établissements recevant du public (CCH : art. 123-3 risques d'incendie).
- **Le logement indécents** : si tous les logements indignes sont indécents, l'inverse n'est pas vrai. Les caractéristiques permettant de considérer un logement comme décent sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent : application de l'article 187 de la loi SRU 2000. Elles concernent principalement l'état du logement et ses éléments d'équipements.

Derniers décrets intervenus :

Décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART)

Ce nouveau règlement a pour principal objet :

- *d'élargir le bénéfice du FART aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétés : le montant de la prime à la réalisation de travaux (appelée aide de solidarité écologique, ASE) à laquelle ils ont droit est fixé à 2 000 € pour les premiers et à 1 500 € pour les seconds ;*
- *de porter de 1 600 à 3 000 € le montant de l'ASE octroyée aux propriétaires occupants ;*
- *de fixer à 35 % le gain énergétique à obtenir après travaux pour les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriétés, là où il est maintenu à 25 % pour les propriétaires occupants*

Décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements privés (FART)

Ce nouveau règlement a pour objet principal de modifier le montant de l'aide de solidarité écologique (ASE), pour les demandes déposées à compter du 1er janvier 2015, le montant de l'aide s'élèvera ainsi à 1 600 euros pour les propriétaires occupants aux ressources modestes, à 2 000 euros pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes et à 1 600 euros pour les propriétaires bailleurs. Il sera maintenu à 1 500 euros par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires.

Le règlement apporte également des modifications pour les conditions de versement de l'aide et, en particulier, permet sur décision du conseil d'administration de l'agence, de porter l'avance maximale pour le versement de l'aide aux propriétaires occupants à 90 %.

Décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

Le décret approuve le nouveau règlement des aides du FART fixant les modalités d'attribution des aides, lequel remplace le règlement adopté par le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014. Ce nouveau règlement a pour objet principal de modifier le montant de l'aide de solidarité écologique (ASE) pour les aides qui seront attribuées à compter du 1er janvier 2016. Cette modification concerne les propriétaires occupants, pour lesquels l'ASE sera fixée à 10 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH, ainsi que les propriétaires bailleurs, pour lesquels le montant de l'aide est de 1 500 €. Le montant de l'ASE sera maintenu à 1 500 € par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires.

Ces nouveaux montants d'aides sont applicables pour les subventions attribuées à compter du 1er janvier 2016.

Décret n° 2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence nationale de l'habitat

Le décret révisé également le régime des aides de l'ANAH en élargissant le champ des bénéficiaires des aides : il permet notamment la rénovation des copropriétés en facilitant le traitement des copropriétés dégradées et il ouvre le champ d'octroi des aides aux copropriétés fragiles pour permettre d'accentuer les efforts sur la rénovation énergétique du parc existant. Il clarifie également les possibilités de cumul des aides de l'ANAH avec d'autres aides comme le prêt à taux zéro. Il prend enfin en compte les modifications apportées par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) (introduction du bail rural, précision sur les copropriétés en difficulté, délai des conventions de délégation de compétence).

1.2 Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017

1.2.1 Le contexte

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault compte 28 communes pour une population estimée de 37 000 habitants. Située au cœur du nouveau « delta autoroutier », formé par l'A75, l'A750 à proximité de la métropole de Montpellier, la vallée de l'Hérault bénéficie d'une situation particulièrement stratégique. Elle connaît également un important développement démographique depuis ces dernières années (3,1% de croissance annuelle entre 1999 et 2006 ; + 32% entre 1999 et 2009).



Figure 1 Carte CCVH- Projet de territoire CCVH « Une vallée 3D »

Les communes du territoire peuvent être classées selon 3 typologies : **Les bourg-centres ou pôles d'équilibre** (Gignac, Aniane, Saint André de Sangonis et Montarnaud) qui sont dans une logique urbaine ; **les communes intermédiaires dites de « modernité rurale »** qui sont dans une logique de développement urbain avec des besoins en structuration des équipements, commerces et services mais dans un contexte rural toujours présent et **« l'archipel villageois »** qui se compose des petites communes qui ont connu une croissance importante au cours des dernières années sous la poussée des constructions neuves.

1.2.2 L'histoire du programme

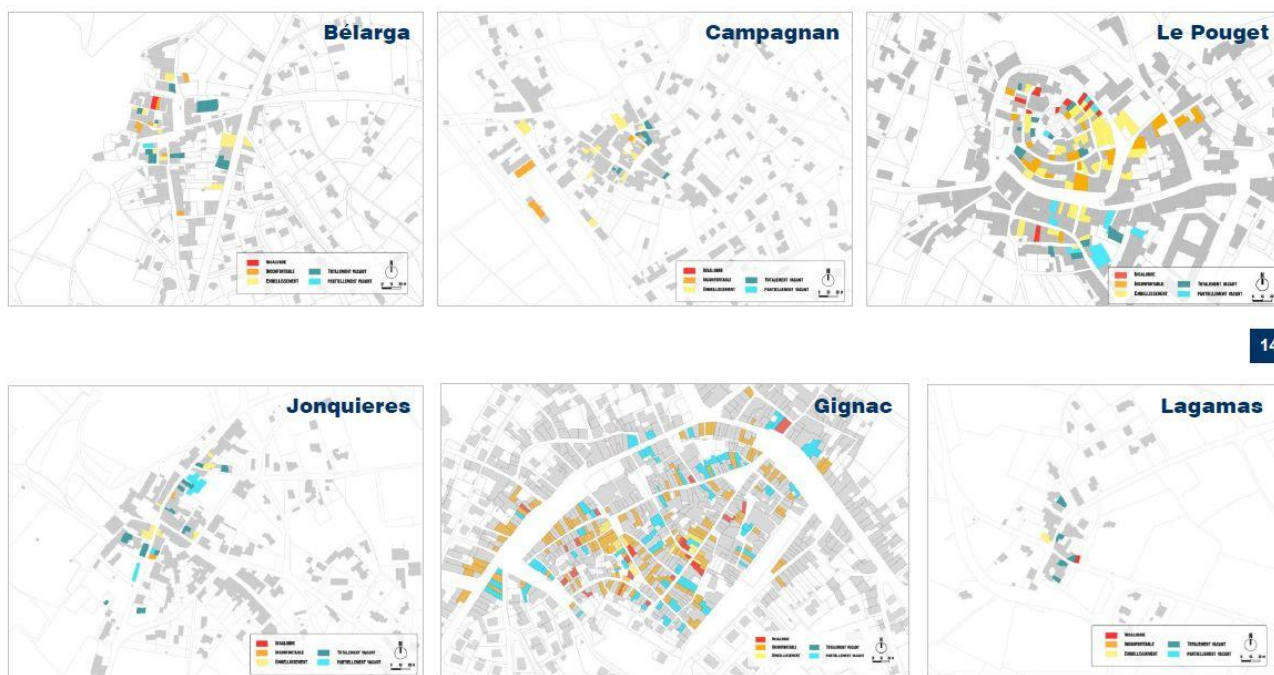
Depuis plus d'une vingtaine d'années, la **Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault a conduit plusieurs interventions en matière d'habitat** (OPAH, PIG, Opération expérimentale OPEX, Programme Social Thermique, etc.).

Bien que ces opérations aient permis de traiter un nombre important de logements privés (700), les communes et leurs centres bourgs en particulier, témoignent encore d'un certain nombre de difficultés liées à l'habitat telles que des phénomènes d'insalubrité/vétusté du parc immobilier, de phénomènes de vacance, de pénurie d'offres locatives (malgré un nombre non négligeable de logements vides), de suroccupation, d'inadaptation des logements aux situations de handicap ou de vieillissement de la population, etc.

C'est ainsi que la **Communauté de Communes Vallée de l'Hérault a initié dès 2010 une réflexion concernant la réhabilitation et la requalification des îlots dégradés dans les centres anciens** de ses communes membres à travers l'élaboration d'une « *étude de faisabilité et de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation d'îlots dégradés en cœur de village sur le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault* ».

Cette étude de faisabilité a permis de repérer les phénomènes de vacance et d'inconfort sur l'ensemble du territoire au travers de cartes thématiques (quelques exemples en Annexe) et à

Elaboration d'une étude de faisabilité et de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation des îlots dégradés en cœur de village | Communauté de Communes Vallée de l'Hérault



14

Rapport définitif | L'Atelier des Villes | Ubak | Mars 2011

Figure 2 Carte phénomènes de vacances et d'inconfort – Rapport étude de faisabilité et de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation d'îlots dégradés en cœur de village

L'étude s'est également penchée sur la question de la réhabilitation de l'espace public (ci-dessous un exemple du rendu)

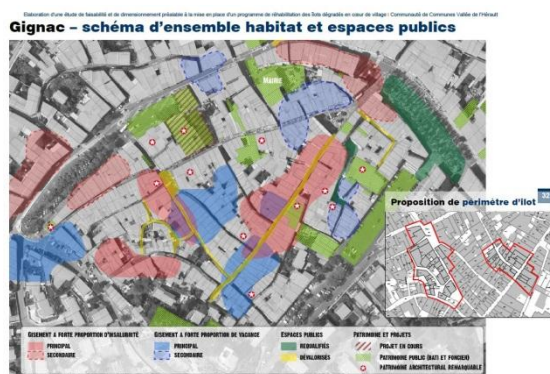


Figure 3 Schéma d'ensemble habitat et espace publics Gignac - Rapport étude de faisabilité

Dans le prolongement de cette étude, en 2012, une étude pré-opérationnelle ayant pour but d'élaborer « les enjeux et préconisations en vue de la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général sur le territoire de CCVH » a été réalisée.

Dans un premier temps, l'étude a complété le diagnostic réalisé dans la précédente mission, en apportant des éclairages sur les marchés immobiliers de la location et de la transaction ainsi que sur l'évaluation de la précarité énergétique (exemples de rendus en annexe). Ce diagnostic complémentaire a, par exemple, fait émerger que 55% de l'offre locative se concentre sur 9% du territoire communautaire. Ensuite quatre cas d'études sur quatre communes ont permis de définir et de tester des modes opératoires relevant d'opérations de réhabilitation du patrimoine privé.

En se fondant sur ce diagnostic, l'étude a proposé cinq orientations thématiques qui ont été reprises par la convention.

Dans un second temps, l'étude a développé une programmation quantitative et qualitative du dispositif ainsi qu'une programmation budgétaire, en fournissant trois différents scénarii. Les scénarii 1 et 2 priorisaient une cible (propriétaires occupants pour le 1, bailleurs pour le 2) en conservant un faible écart d'aides entre le secteur diffus et les secteurs « dégradés », alors que le scénario 3 privilégiait davantage les secteurs dégradés, quelle que soit la cible.

Pour ce qui concerne le suivi-animation, vu le besoin d'intervenir à la fois sur l'ensemble du territoire et sur des secteurs anciens plus ciblés, l'étude pré-opérationnelle insiste sur la nécessité de disposer à la fois d'un outil opérationnel nuancé sur le territoire et d'un opérateur capable d'animer ce dispositif en tenant compte de cette spécificité du territoire.

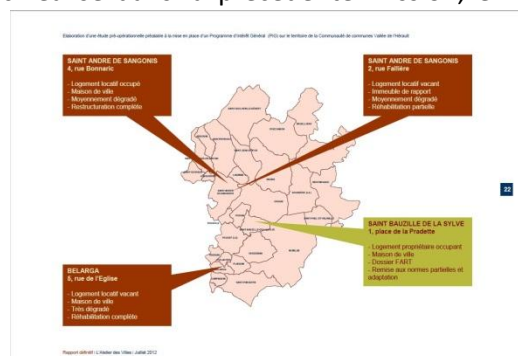


Figure 4 Carte cas d'études - étude pré-opérationnelle

1.2.3 Le contenu du programme

C'est ainsi que la Communauté de Communes a mis en place en 2012 un Programme d'Intérêt Général (PIG) appelé Rénovissime sur les 28 communes qui la composent, pour une durée de cinq ans, objet de la présente évaluation.

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault a défini cinq enjeux prioritaires à ce PIG 2012-2017 :

✓ **Lutter contre l'habitat indigne et dégradé :**

Les moyens humains, opérationnels et financiers du PIG sont dirigés en faveur des ilots et centres anciens concentrant des phénomènes d'indignité et concerneront indistinctement propriétaires bailleurs et propriétaires occupant.

✓ **Lutter contre la précarité énergétique**

Le PIG permet, outre le financement classique des travaux, de faire appel à la prime du Fonds d'Action pour la Rénovation Thermique. Ce volet était destiné initialement uniquement aux propriétaires occupants, mais suite au décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013, les propriétaires bailleurs ont été également ciblés.

✓ **Adapter les logements au vieillissement et au handicap**

Le PIG doit animer un dispositif d'aides permettant de couvrir très majoritairement les dépenses liées à l'adaptation du logement.

✓ **Produire une offre locative à loyer maîtrisé**

La production d'offre locative doit être le fruit de la mobilisation du parc vacant et de la remise aux normes et la réhabilitation du parc locatif existant.

✓ **L'amélioration des logements des propriétaires les plus modestes**

Compte tenu de la forte proportion du parc immobilier inconfortable des propriétaires occupants, le PIG se propose d'apporter un accompagnement particulier aux propriétaires les plus modestes qui souhaitent réhabiliter leur résidence principale. Cette intention se traduit par une proportion plus significative des objectifs en faveur des propriétaires occupants.

La convention pour la mise en œuvre du PIG a été signée en septembre 2012 entre :

- ✓ La CCVH (maître d'ouvrage)
- ✓ Le Département de l'Hérault, par délégation de l'Anah
- ✓ La Région

Le bureau d'études Urbanis a été choisi comme **opérateur pour conduire la mission.**

1.2.3.1 Les aides du programme

Les aides et les critères d'obtention du programme présentés par l'opérateur :

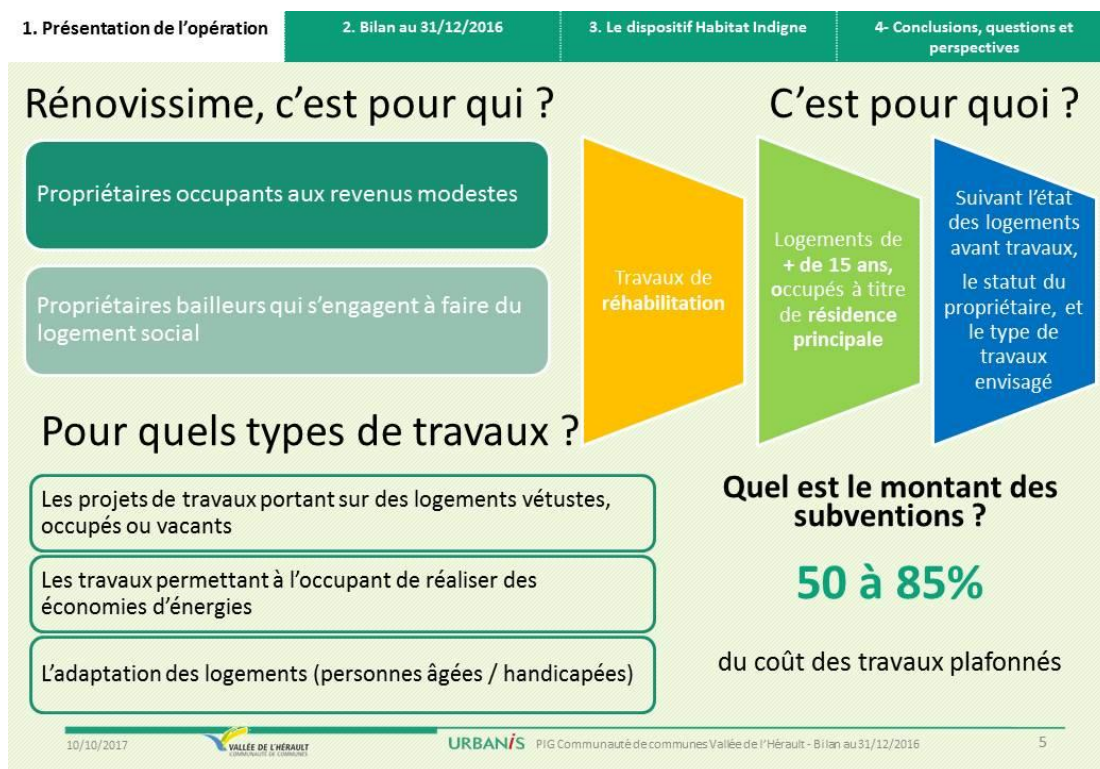


Figure 5 Diapositive de la présentation de bilan Urbanis – janvier 2015

Les conditions générales d'obtention des aides:

- Le logement doit avoir été construit depuis plus de 15 ans,
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale après travaux,
- Le logement doit être situé dans le périmètre de l'opération
- Les travaux doivent être exécutés par un (des) professionnel(s) inscrit(s) au répertoire des métiers ou du commerce, fournitures et pose comprises
- Les travaux ne doivent pas avoir été commencés avant que le dossier ait été déposé à l'ANAH
- Les règles d'urbanisme doivent être respectées : si nécessaire, les propriétaires doivent déposer une Déclaration préalable ou un Permis de construire auprès de la Mairie concernée



Figure 6 Diapositive de la présentation aux artisans Urbanis - mars 2013

Deux types d'aides :

Aides aux propriétaires occupants

- Sous conditions de ressources
- Aides de 20 à 80% du coût des travaux
- Travaux plafonnés à 20000 ou 50000€HT/logement
- Suivant le type de travaux prévu et/ou le niveau de dégradation du bâti avant travaux

Aides aux propriétaires bailleurs

- Obligation de pratiquer un loyer maîtrisé après travaux (+ louer à des locataires aux revenus modestes)
- Aides de 25 à 80% du coût des travaux
- Travaux plafonnés à 750 ou 1000€/m²
- Suivant le niveau de dégradation et/ou projet de travaux et suivant l'engagement locatif après travaux

- Recevabilité des projets à étudier au cas par cas
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre/diags techniques sont subventionnés au même titre que les travaux, hors plafond



Figure 7 Diapositive de la présentation aux artisans Urbanis - mars 2013

Les taux d'aides accordés aux propriétaires

Les taux d'aides accordés aux propriétaires occupants ont été revus à la baisse entre 2015 et 2016.

En effet, la prime ASE (aide à la solidarité énergétique) qui était limité à maximum 2 500 euros pour les travaux lourds et à 2 000 euros pour les travaux d'amélioration, devient Prime Fart en 2016. Cette dernière est calculée sur le 10% du coût total des travaux pour un montant maximal de 2 000 euros pour les travaux lourds et 1 600 euros pour les travaux d'amélioration.

PIG Vallée de l'Hérault - Tableau récapitulatif des aides

Année 2015

(en rouge : taux dans secteurs "majoration centres anciens")

• AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

Situation (selon les règles d'attribution des aides ANAH à compter du 1 ^{er} janvier 2011)	Plafond de travaux maximum subventionnables HT	Aides ANAH (délégation CG 34)				Aides Conseil Général 34 (fonds propres)				Aides Communauté de communes Vallée de l'Hérault		Total aides	
		Taux de subvention		Prime ASE*****		Taux de subvention		Prime ASE*****		Taux de subvention		revenus très modestes	revenus modestes
		revenus très modestes	revenus modestes	revenus très modestes	revenus modestes	revenus très modestes	revenus modestes	revenus très modestes et modestes	revenus très modestes et modestes	revenus très modestes	revenus modestes		
1a-Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé* vacant	50000€	50%	35%									70% (75%) +3000€ si Fart	50% (55%) +2600€ si Fart
1b-Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** occupé	rev modestes 50000€, rev t.modestes 62500€	60%	50%	2 500 €	2 100 €	20%	15%	500 €	0% (5%)	0% (5%)		80% (85%) +3000€ si Fart	65% (70%) +2600€ si Fart
2-Projet de travaux d'amélioration - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« Petite LHI »)***		50%	35%	2 000 €	1 600 €							70% (75%) +2500€ si Fart	50% (55%) +2100€ si Fart
3-Projet de travaux d'amélioration - Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000 €	50%	35%				10%			10%	5%	70%	50%
4-Projet de travaux d'amélioration - Précarité énergie**** avec FART		50%	0%	2 000 €				500 €	5% (15%)	0%		55% (65%) +2500€	0%

* : grille de dégradation du bâti > ou égale à 0,55 (MOE obligatoire en Travaux lourds)

** : grille insalubrité > ou égale à 0,4 (MOE obligatoire en Travaux lourds)

*** : grille insalubrité entre 0,3 et 0,4.

**** : grille insalubrité < 0,3 ou grille dégradation bâti < 0,55

***** : Si amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement.

Avances : PO très modestes uniquement

Curmul PTZ + ANAH possible à partir de 5 ans.

Avis préalable nécessaire pour :
- l'insalubrité, la "Petite LHI"
- les travaux lourds
- les transformations d'usage.

Pièces à fournir pour avis préalables :
- Plans EDL/projet,
- Avis d'imposition,
- Descriptif projet,
- Grille évaluation bâti/insalubrité
- Photos (sélection en vrac)

Logement occupé --> grille insalubrité
Logement vacant --> grille de dégradation

Figure 8 Tableau récapitulatif des aides - Urbanis

PIG Vallée de l'Hérault - Tableau récapitulatif des aides

Année 2016

(selon PAT au 21/7/2016)

(en bleu : taux dans secteurs "majoration centres anciens")

• AIDES AUX PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

Situation (selon les règles d'attribution des aides ANAH à compter du 1 ^{er} janvier 2011)	Plafond de travaux maximum subventionnables HT	Aides ANAH (délégation Département 34)				Aides Département 34 (fonds propres)			Aides Communauté de communes Vallée de l'Hérault		Total aides	
		Taux de subvention		Prime FART*****		Taux de subvention		Prime Fart*****	Taux de subvention		revenus très modestes	revenus modestes
		revenus très modestes	revenus modestes	revenus très modestes	revenus modestes	revenus très modestes	revenus modestes		revenus très modestes	revenus modestes		
1a-Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé* <u>vacant</u>	50000€	35%	25%								55% (60%) +10% (max 2000€) +500€ si Fart	40% (45%) +10% (max 1600€) + 500€ si Fart
1b-Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé** <u>occupé</u>	rev modestes 50000€, rev t.modestes 62500€	60%	50%	10% du HT subventionnable (max 2000€)	10% du HT subventionnable (max 1600€)	20%	15%	500 €	0% (5%)	0% (5%)	80% (85%) +10% (max 2000€) + 500€ si Fart	65% (70%) +10% (max 1600€) + 500€ si Fart
2-Projet de travaux d'amélioration – Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« Petite LHI »)***		50%	35%								70% (75%) +10% (max 2000€) +500€ si Fart	50% (55%) +10% (max 1600€) + 500€ si Fart
3- Projet de travaux d'amélioration – Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000 €	50%	35%			10%			10%	5%	70%	50%
4-Projet de travaux d'amélioration – Précarité énergie**** avec FART	16 000 €	40%	25%	10% du HT subventionnable (max 1600€)				500 €	5% (15%)		55% (65%) + 500€ si Fart	35% + 500€ si Fart

* : grille de dégradation du bâti > ou égale à 0,55 (MOE obligatoire en Travaux lourds)

** : grille insalubrité > ou égale à 0,4 (MOE obligatoire en Travaux lourds)

*** : grille insalubrité entre 0,3 et 0,4.

**** : grille insalubrité < 0,3 ou grille dégradation bâti < 0,55

***** : Si amélioration d'au moins 25% de la performance énergétique du logement.

Cumul PIZ + ANAH possible à partir de 5 ans.

Avis préalable nécessaire pour :
- l'insalubrité, la "Petite LHI"
- les travaux lourds
- les transformations d'usage.

Pièces à fournir pour avis préalables :
- Plans EDL/projet,
- Avis d'imposition,
- Descriptif projet,
- Grille évaluation bâti/insalubrité
- Photos (sélection en vrac)

Avances : PO très modestes uniquement
(TL : 70%, Auto+Préca NRU 30%, Petite LHI : au cas par cas)
(délais de paiement 1,5 à 2 mois)

Logement occupé --> grille insalubrité
Logement vacant --> grille de dégradation

Figure 9 Tableau récapitulatif des aides - Urbanis

PIG Vallée de l'Hérault - Tableau récapitulatif des aides

Année 2016

(selon projet de PAT au 1/6/2016)

(en bleu : taux dans secteurs majorations "centres anciens")

• AIDES AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS (logements locatifs) :

Situation (selon les règles d'attribution des aides ANAH à compter du 1 ^{er} janvier 2011)	plafond de travaux maximum subventionnables HT	Aides ANAH (délégation Département 34)			Aides Département 34		Aides Communauté de communes Vallée de l'Hérault		Total aides				
		Taux de subvention		Dispositif de réservation	Prime FART	Taux de subvention		Taux de subvention		LCTS	LC		
		LCTS	LC	LCTS ou convention réservation collecteur 1%	LCTS, LC	LCTS	LC	LCTS	LC				
1-Projet de travaux - lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé*	1000€/m2 HT (dans la limite de 80m2 par logt --> 80000€ Ht maxi par logt)												
2-Projet de travaux d'amélioration – Sécurité et la salubrité de l'habitat (« Petite LHI »)***	750€/m2 HT (dans la limite de 80m2 par logt --> 60000€ Ht maxi par logt)	40%	35%	2000€/logt	1500€, si gain énergétique au minimum 35% (+ étiquette D minimum)	15%	10%	15% (25%)	5% (15%)	70% (80%) (+ 1500€ si Fart) 2000€/logt	50% (60%) (+ 1500€ si Fart)		
3- Projet de travaux d'amélioration – L'autonomie de la personne													
4- Projet de travaux d'amélioration – Travaux pour réhabiliter un logement dégradé**													
5- Projet de travaux d'amélioration – Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence****		30%	25%					25% (35%)	15% (25%)				
6- Projet de travaux d'amélioration - Economie d'énergie													

Dans tous les cas :

- obligation de conventionnement

- éco-conditionnalité : classe D (E en cas particuliers) du DPE minimum après travaux (sauf en cas de maintien des occupants dans les lieux en habitat indigne)

* : grille insalubrité > ou égale à 0,4 ou grille évaluation dégradation bâti > ou égale à 0,55

** : coefficient grille évaluation dégradation bâti entre 0,35 et 0,55

*** : grille insalubrité entre 0,3 et 0,4

**** : grille dégradation bâti < ou égal à 0,35

Avis préalable nécessaire pour :

- l'insalubrité, la "Petite LHI"
- les travaux lourds
- les transformations d'usage.

Pièces à fournir pour avis préalables :

- Plans EDL/projet,
- Descriptif projet,
- Grille évaluation bâti/insalubrité,
- Photos (sélection en vrac)

Projets MALRAUX : -10%

MOE obligatoire uniquement si travaux > 100000€ HT (pas en "travaux lourds" si trx < 100000€ HT)

Figure 10 Tableau récapitulatif des aides - Urbanis

Suivi-animation

Au-delà des aides, le programme Rénovissime prévoit également un dispositif de suivi et d'animation. La CCVH explicite, dans le cahier des charges concernant le marché de prestation de ce service, que le dispositif d'animation doit constituer un véritable outil de concertation avec les habitants du territoire afin d'atteindre les objectifs du PIG.

Pour ce faire, le cahier de la charge définit les **quatre volets de la mission** :

1. Actions d'information, de mobilisation, de prospection et de coordination opérationnelle auprès du public, des élus, des propriétaires et des milieux professionnels.

Il charge l'opérateur sélectionné d'organiser et mobiliser les particuliers et les partenaires autour des objectifs du PIG ; de prendre contact avec les acteurs susceptibles de contribuer au repérage des logements vacants, indignes ou énergivores, ainsi qu'à leur réhabilitation ; de suivre le plan de communication défini par la Communauté de Communes et d'assurer la distribution des supports de communication - conçus par la Communauté de Communes - auprès de la population et des milieux socioprofessionnels.

2. Poursuite des diagnostics et repérage des logements cibles du PIG

L'animateur est chargé de repérer les logements indignes et les logements en situation de précarité énergétique à travers le signalement des acteurs sociaux et au travers d'une analyse extérieure des bâtiments.

3. Accompagnement sanitaire et social des ménages

Un des rôles de l'opérateur porte sur la médiation entre les locataires et les propriétaires ainsi que sur l'accompagnement social et sanitaire des ménages les plus fragiles, afin d'aboutir à la réalisation des travaux de réhabilitation.

4. Conseil, assistance juridique et montage technique, administratif et financier des dossiers

L'opérateur du PIG effectue gratuitement et sans engagement des bénéficiaires, une pré-étude technique, administrative, sociale et financière des projets de réhabilitation des propriétaires afin de les renseigner sur la nature des travaux à réaliser et les conditions d'éligibilité aux aides.

Par ailleurs, afin de permettre le bon déroulement de l'opération et l'accomplissement des objectifs, l'opérateur s'engage à réaliser des bilans intermédiaires et finaux.

Le cahier des charges explicite également les compétences nécessaires à l'opérateur pour animer cette mission :

- **Compétences techniques**, architecturales et patrimoniales en interventions sur les bâtiments existants,
- **Compétences dans les domaines social**, administratif et financier pour le suivi et l'orientation des ménages en difficulté et le montage des projets de sortie d'insalubrité ;
- **Compétences administratives** pour le montage des dossiers de demande de subvention.

Pour répondre aux exigences exprimées par le cahier des charges, **Urbanis** a insisté dans sa réponse sur son **expérience décennale dans le domaine de la réhabilitation de quartiers anciens ainsi que sur son réseau d'équipes actives sur tout le territoire national**. Urbanis a également décidé de **s'associer à Gefosat dans l'objectif de proposer deux éco-rénovations** par an - rénovations qui allient performance énergétique et qualité environnementale-.

L'équipe retenue a répondu de la façon suivante aux différents volets de la mission :

1. Pour ce qui concerne le volet communication de la mission, l'équipe a proposé d'utiliser différents canaux :

- l'information et la sensibilisation des élus et personnels communaux
- la réalisation et la large diffusion de documents de communication aux partenaires, élus et professionnels
- la communication dans la presse locale, par des publications communales/intercommunales
- l'information directe et personnalisée des propriétaires intéressés
- la relance téléphonique des contacts obtenus, notamment ceux dont l'amélioration des conditions de logement est considérée comme prioritaire.

Dans ce cadre, Urbanis a suggéré notamment de mobiliser des supports visuels tels que des plaquettes synthétiques qui répondent aux questions essentielles sur le programme : la nature des aides, pour quel type de travaux, à quelles conditions et où se renseigner. Il a aussi proposé d'animer un site internet, et de consacrer à l'opération un numéro de téléphone et un mail dédiés (exemples de plaquettes réalisées, en annexe).

2. La proposition retenue a préconisé une méthode en deux temps pour arriver à repérer les cas d'insalubrité diffuse sur le territoire : une mobilisation de toutes les sources d'informations et une mise en réseau des partenaires susceptibles de connaître les situations d'indignité ainsi qu'un travail sur le terrain. Pour le repérage des cas de précarité énergétique, Urbanis a souligné sa capacité à utiliser sa connaissance du territoire et son long engagement dans ce domaine.

3. Urbanis a remarqué que pour les cas plus compliqués d'accompagnement social des ménages, l'équipe opérationnelle pourra s'appuyer sur le travailleur social d'Urbanis pour suivre les situations les plus difficiles.

4. Pour conseiller les propriétaires, l'opérateur a envisagé : une permanence physique de deux heures par semaine et un accueil téléphonique d'une demi-journée par semaine, ainsi que des visites permettant d'apprécier et de valider la recevabilité du projet - projet qu'Urbanis se propose d'approfondir grâce au rapport rédigé en fin de visites. La réponse à l'appel d'offres fait remarquer que l'assistance personnalisée débute lorsque le propriétaire est décidé à engager des travaux. Le dossier est donc suivi jusqu'à l'achèvement des travaux et le paiement des subventions, et ce pendant les 5 ans de l'opération. Cependant, Urbanis précise que sa mission s'arrêtera à la fin du contrat et que le suivi des dossiers en cours ne pourra se poursuivre au-delà de la mission facturée.

Dans la réponse à l'appel d'offres, l'opérateur retenu explique également comment sa longue expérience dans les Opah lui a permis de développer un logiciel spécialement dédié à la gestion des suivis-animations qui lui permet une gestion rigoureuse de l'opération ainsi qu'une information de l'avancement du dispositif en temps réel.

1.2.4 Les objectifs chiffrés :

Initialement, les objectifs quantitatifs prévus pour la période 2012-2017 étaient fixés à 235 logements, suivant en cela les orientations de l'étude pré opérationnelle de 2012. Cependant, un avenant signé en juillet 2014 a revu les objectifs initiaux à la hausse avec un **objectif de 392 logements**.

Étant donné la concentration du bâti défaillant sur les centres anciens, la convention prévoit une action renforcée sur 10 centres anciens prioritaires.

Objectifs conventions 2012	Cas général	Majoration Centres anciens	Total
Logements très dégradés	20	40	60
<ul style="list-style-type: none"> Dont très dégradés PO Dont très dégradés PB 	10	15	25
	10	25	35
Logements travaux de sécurité, salubrité	10	20	30
<ul style="list-style-type: none"> Dont logements travaux de sécurité, salubrité PO Dont logements travaux de sécurité, salubrité PB 	10	15	25
	0	5	5
Logements moyennement dégradés ou transformation usage	5	15	20
<ul style="list-style-type: none"> Dont logements moyennement dégradés PO Dont logements moyennement dégradés PB Dont transformation d'usage PB Dont aide pour l'autonomie de la personne PO 	0	0	0
	5	10	15
	0	5	5
	5	10	15
Total des logements PO bénéficiant du FART	42	68	110
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés			
<ul style="list-style-type: none"> Dont loyer conventionné social Dont loyer conventionné très social 	10	35	45
	5	10	15

Objectifs de l'avenant 2014															
	PB						PO						FART		Total
	LHI	LTD	LD	Energie	Transformatio n d'usage	Total	LHI	LTD	Sécurité/salubrité	Maintien à domicile	Énergie	Total	PO	PB	
Objectifs initiaux 5 ans	5	35	15	0	5	60	0	25	25	15	110	175	110	0	235
Objectifs initiaux 1 an	1	7	3	0	1	12	5	5	5	3	22	18	22	0	52
Résultat	1	2	2	0	0	5	3	7	2	25	24	61	39	2	66
Objectifs fixés par l'avenant	2	7	4	1	2	16	4	7	0	24	30	65	41	14	81
Objectifs prenant en compte la réalisation de la première année	9	30	18	6	8	71	19	35	2	121	144	321	203	58	392

2 BILAN

2.1 Bilan des objectifs chiffrés

2.1.1 Objectifs généraux

Au total, le PIG RENOVISSIME est intervenu sur **355 logements pour la période 2012-2017**. Il a ainsi largement **dépassé les objectifs proposés par l'étude pré-opérationnelle et repris par la convention**, mais il n'a pas atteint ceux de l'avenant.

Toutefois, il faut remarquer que le **taux de réalisation de 90% reste considérable** au regard des objectifs définis dans l'avenant, sachant que ces derniers semblent mieux correspondre aux résultats effectifs du programme que ceux initialement prévus dans la convention.

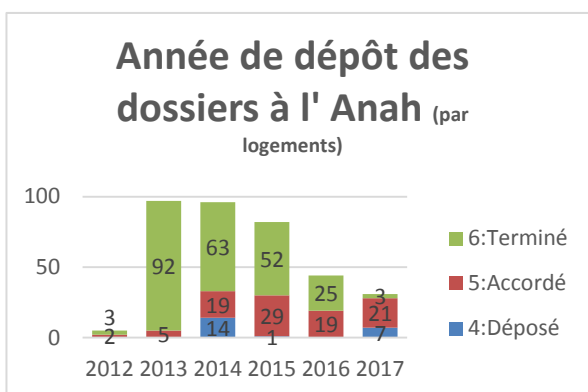
Les objectifs du programme avaient été fortement revus à la hausse en 2014, suite aux résultats très élevés de la première année (96 logements financés par rapport aux 47 prévus).

Nous observons que l'année 2013 enregistre le plus grand nombre de dossiers déposés (97), suivi par l'année 2014 avec 96 dossiers. Les dossiers déposés diminuent ensuite progressivement à partir de 2015 (82), jusqu'à ne plus compter que 31 dossiers en 2017.

	Étude pré-op. 2012	Convention 2012	Avenant 2014	Réalisation (n°log.)
Total	235	235	392	355
Par an	47	47	81	71
Taux de réalisation des objectifs	151%	151%	90%	

Les hypothèses explicatives peuvent être diverses :

- La première année a soulevé un vif intérêt, les propriétaires attendant peut-être de telles aides depuis longtemps
- Le changement d'objectif de l'ANAH, au niveau national et les restrictions budgétaires n'ont pas permis de répondre à toutes les demandes,
- Les dernières années du programme, plusieurs propriétaires ont retiré leurs dossiers suite à des temps d'attente trop importants occasionnés par le grand nombre de dossiers à traiter.



2.1.2 Les types de dossiers

Les objectifs fixés pour les propriétaires occupants ont été plus facilement réalisés que ceux destinés aux propriétaires bailleurs. Cette différence est particulièrement visible si l'on compare réalisations effectives et objectifs définis dans la convention de 2012 : **le nombre de logements/PO à traiter a été largement dépassé - 321 logements financés contre les 175 prévus - alors que seulement 34 logements PB ont été financés par rapport aux 60 prévus.**

Par voie de conséquence, **les objectifs supplémentaires inscrits à l'avenant n'ont pu être atteints** : 37 logements en moins pour les PB alors que ceux des propriétaires occupants ont été atteints.

	Étude pré-op. 2012	Convention 2012	Avenant 2014	Réalisation
PB	60	60	71	34
PO	175	175	321	321

Logements conventionnés

Du fait d'un nombre plus réduit que prévu de dossiers propriétaires bailleurs, les objectifs de conventionnement des logements n'ont pu être atteints.

Les objectifs de 45 logements à loyer social et de 15 logements à loyer très social fixés par la convention traduisaient un des enjeux de l'étude pré-opérationnelle pour participer à la création d'une offre locative de qualité, restant accessible, sur le territoire.

Le dispositif a dépassé les objectifs concernant les logements à loyer très social avec ses 18 logements conventionnés.

En revanche, seuls 16 logements à loyer social ont été réalisés sur les 45 prévus.

Notons à ce propos que l'augmentation des objectifs de l'avenant pour les dossiers propriétaires bailleurs, ne s'était pas répercutée sur le type de logements à conventionner.

	Étude pré-op.	Convention 2012	Avenant 2014	Réalisation
LS	45	45	N.R	16
LTS	15	15	N.R	18

Types de logements traités

Pour ce qui concerne les différents types de logement ciblés, des changements dans les priorités et les terminologies sont intervenus entre la rédaction de la convention et celle de l'avenant, suivant en cela l'évolution des critères au niveau national.

Par exemple dans l'avenant, ont été introduits des objectifs FART pour les propriétaires bailleurs qui appliquaient les modifications des critères Anah.

En outre, un objectif spécifique pour l'habitat indigne (LHI) est apparu dans l'avenant alors que la distinction entre logements concernés par les critères de sécurité/salubrité - dite petite LHI - et LHI, en tant que telle, a disparu pour les dossiers des propriétaires bailleurs.

	Lutte contre l'habitat indigne			Log. Très dégradé			Santé/Salubrité		
	Conv.	Aven.	Réal.	Conv.	Aven.	Réal.	Conv.	Aven.	Réal.
PB	0	9	9	35	30	7	5	0	1
PO	0	19	10	25	35	9	25	2	4

Par ailleurs, l'avenant a introduit des recalibrages quantitatifs qui se sont avérés mieux correspondre à la réalité du territoire.

Il en est ainsi de l'objectif relatif aux aides à l'autonomie de la personne, passé de 15 dans la convention à 121 dans l'avenant. Les 111 logements qui ont été financés sous ce « label » témoignent d'un ajustement approprié dans un territoire comme celui de la CCVH, fortement caractérisé par un vieillissement important de sa population.

En outre, si tous les objectifs ont été augmentés dans l'avenant pour tous les types de logements, ils ont été revus à la baisse pour les logements « sécurité/salubrité ». Cet ajustement semblerait mieux correspondre à la réalité du terrain puisque le nombre de réalisations, qui est de 4, s'approche davantage de l'objectif fixé par l'avenant (2), qu'aux 30 logements prévus initialement par la convention.

	Autonomie			Log. dégradé			Transformation d'usage			Précarité énergétique		
	Conv.	Aven.	Réal.	Conv.	Aven.	Réal.	Conv.	Aven.	Réal.	Conv.	Aven.	Réal.
PB	0	0	0	15	18	6	5	8	2	0	6	2
PO	15	121	111	0	0	37	0	0	0	110	144	157

De même, le programme a atteint un bon taux de réalisation pour les objectifs LHI introduits par l'avenant.

De surcroit, le nombre des logements financés dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique a dépassé non seulement les objectifs fixés par la convention, mais aussi ceux de l'avenant.

Ce résultat atteste de la forte nécessité d'intervenir sur cette problématique sur le périmètre de la CCVH, comme l'avait établi l'étude pré-opérationnelle.

Pour ce qui concerne les autres objectifs, nous notons une différence marquée entre les résultats attendus et ceux effectivement réalisés pour les logements atteints d'un niveau de dégradation important. En effet, le nombre de logements très dégradés (LTD) financés, 7 PB et 9 PB, est très loin de celui fixé par la convention (respectivement 35 et 25) et celui de l'avenant (30 et 35). De façon similaire, les logements dégradés financés sont inférieurs de 12 dossiers par rapport à ceux prévus par l'avenant. Une difficulté certaine à repérer ces types des logements et/ou à impliquer leurs propriétaires explique ce résultat.

Cependant, si nous considérons ensemble les interventions sur les logements dégradés et très dégradés, nous remarquons que les taux de réalisation sont en réalité assez importants, avec un taux de réalisation de 78% par rapport à la convention et 83% par rapport à l'avenant. À noter que ce résultat est dû aussi aux 37 logements dégradés de propriétaires occupants, traités alors que la convention et l'avenant prévoyaient d'intervenir uniquement sur des logements dégradés de propriétaires bailleurs.

Log très dégradé et dégradé	Conv.	Aven.	Réal.
PB	50	48	13
PO	25	35	46
Total	75	83	59
Taux de réalisation	78%	66%	-

Majoration centres anciens

L'étude pré-opérationnelle a fixé comme priorité pour le territoire de la CCVH le traitement des centres anciens dégradés. Afin de répondre à cet enjeu, une majoration des subventions a été prévue par la convention, pour 163 logements dans le périmètre des 10 centres anciens particulièrement touchés par la dégradation. **Par rapport au nombre de logements fixé par la convention, 84 en moins ont bénéficié de cette majoration.**

	MAJORATION CENTRE ANCIEN		
	PB	PO	Total
Réalisés	18	61	79
Convention	45	118	163
Étude pré-op	45	118	163

2.1.3 Le coût des travaux

Le coût total de l'opération est de

9 472 142,85 €, reparti entre :

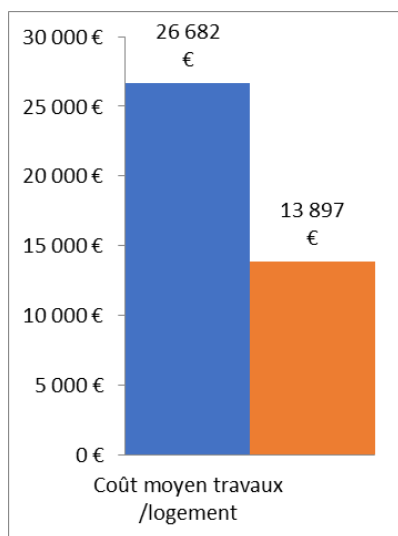
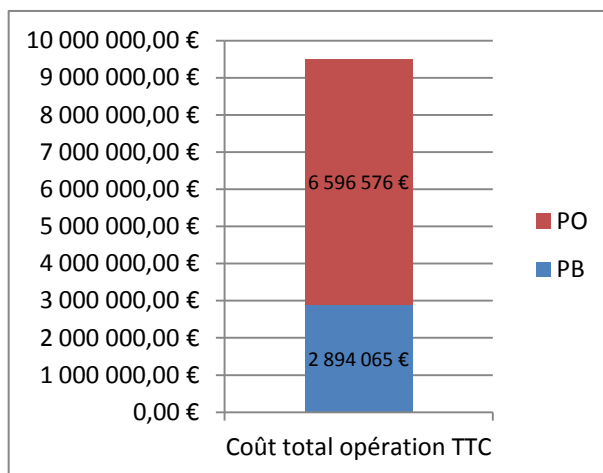
- 2 894 065 € de travaux pour les propriétaires bailleurs
- et 6 596 576 € pour les propriétaires occupants.

Le programme dépasse ainsi de 35% l'objectif de l'objectif de 6 151 000 € de travaux à financer dans le dispositif, tel qu'il était proposé dans l'avenant.

Étant donné la nature très différente des travaux financés, l'écart entre montant minimal et maximal est très marqué, puisqu'il atteint 506 265 €.

La moyenne des dépenses par logement est de 26 682 € et **celle des subventions par logement est de 13 897 €**, ce qui est équivalent à 52 % des coûts des travaux pris en charge par le programme, si l'on en reste aux moyennes.

Moyenne par logements	Montant Maximal	Montant Minimal
26 682 €	507 239 €	974 €



2.1.4 Les subventions

	Étude pré-op.	Convention	Avenant	Réalisation
CCVH	1 133 680 €	1 133 680 €	600 000 €	697 678 €
ANAH	1 550 000 €	1 550 000 €	2 400 000 €	3 003 738 €
CG 34	638 515 €	638 515 €	920 000 €	664 101 €
Région	129 900 €			49 534 €
FART	286 000 €	319 660 €		518 209 €
Total	3 738 095 €	3 641 855 €	3 920 000 €	4 933 260 €
FAP				26 000 €
CARSAT				24 429 €
				4 983 689 €

Le montant total des subventions accordées par les partenaires institutionnels est de **4 933 260 €** reparti entre 3 488 039 € pour les propriétaires occupants et 1 445 221 € propriétaires bailleurs. L'étude pré-opérationnelle prévoyait 3 738 095 € de subventions et la convention 3 641 855 €, la répartition en étant quasi identique (à l'exception du montant de la Région qui n'existe plus et de l'augmentation de la ligne CG ANAH). Les contributions d'autres partenaires tels que la Fondation Abbé Pierre et la CARSAT portent le **montant total des subventions à 4 983 689 €**.

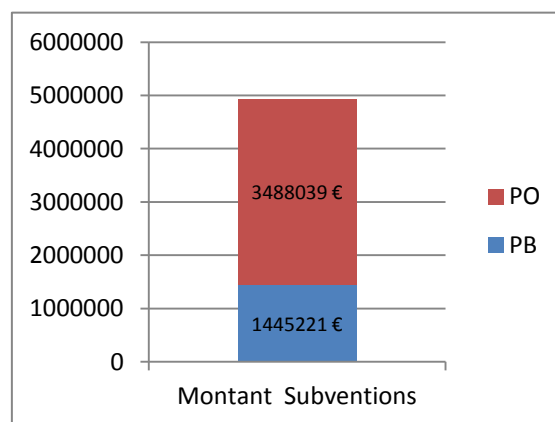
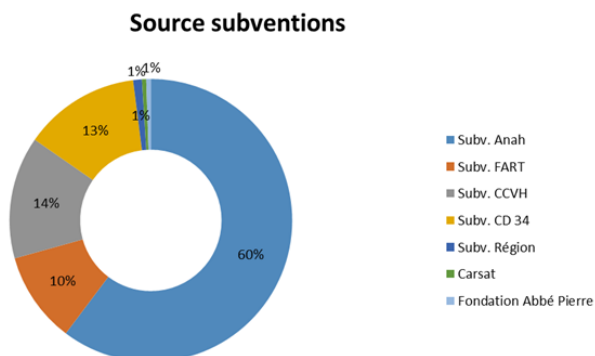
Une comparaison entre les montants globaux prévus par la convention puis par l'avenant est rendue difficile par différents éléments :

Tout d'abord l'étude pré-opérationnelle est le seul document à estimer un montant total pour la participation financière du Conseil Régional, alors que la convention ne donne que des plafonds maximaux de participation par type de logements conventionnés créés.

L'avenant ne donne pas, quant à lui, le montant de la participation financière du Conseil Régional car cette dernière s'est terminée en 2014.

En outre, si l'étude pré-opérationnelle et la convention mentionnent, pour les subventions Anah et le CG 34, le montant qu'ils subventionnent pour les dossiers FART, l'avenant n'établit pas cette distinction. Par ailleurs, les données collectées ne permettent pas de différencier les montants Anah et Conseil Départemental, pour les dossiers FART.

Globalement, l'Anah a financé 61% des subventions, la Communauté de Communes 14 % et le Conseil Départemental 13 %.

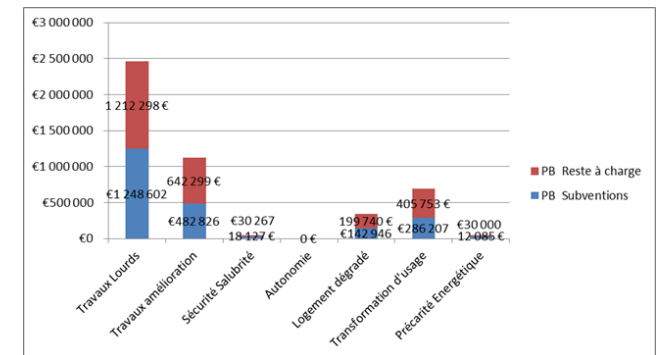
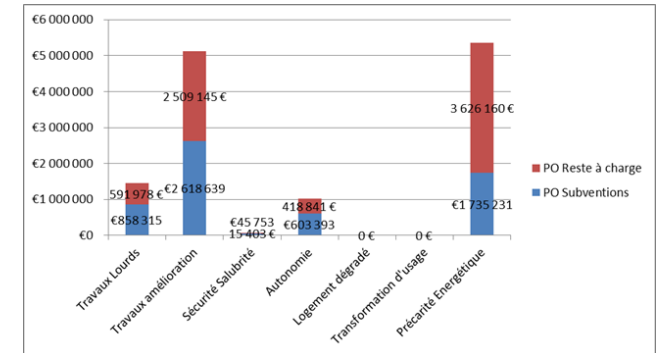
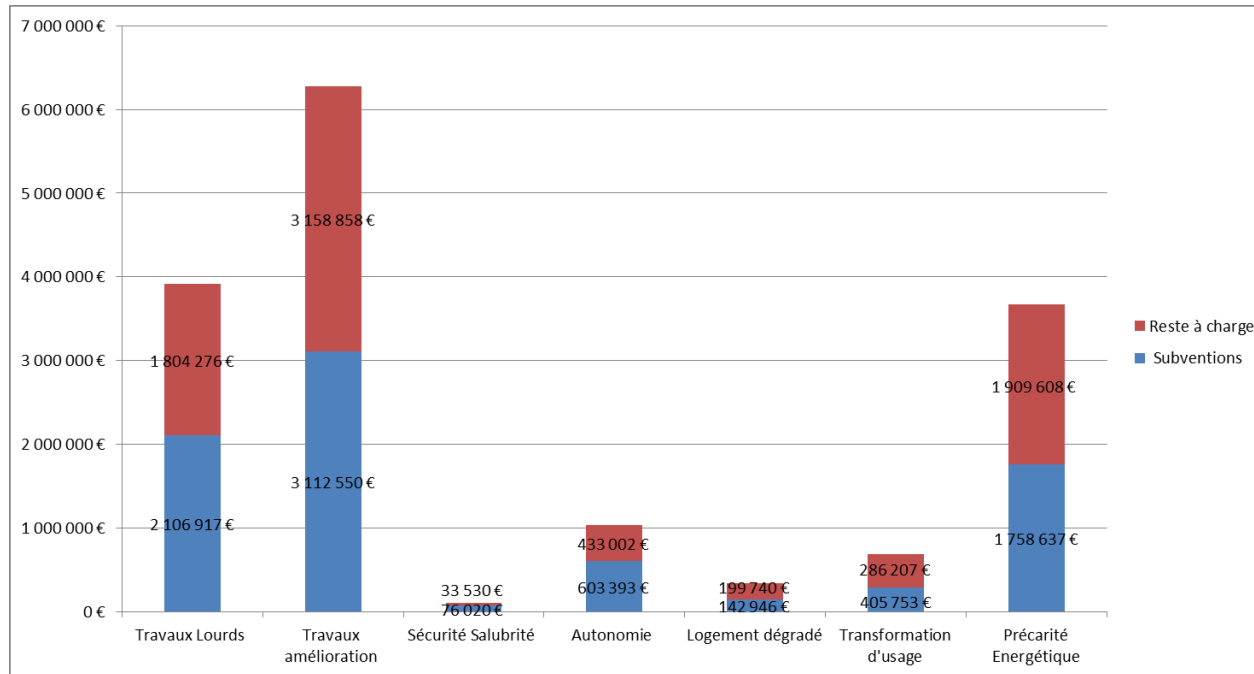


Répartition des enveloppes des aides aux propriétaires dans l'étude pré-opérationnelle							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
CCVH	56 684 €	226 736 €	226 736 €	226 736 €	226 736 €	170 052 €	1 133 680 €
CG ANAH	77 500 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	232 501 €	1 550 001 €
CG 34	31 926 €	127 703 €	127 703 €	127 703 €	127 703 €	95 778 €	638 516 €
CR LR	6 495 €	25 980 €	25 980 €	25 980 €	25 980 €	19 485 €	129 900 €
FART							
CG ANAH	11 550 €	46 200 €	46 200 €	46 200 €	46 200 €	34 650 €	231 000 €
CG 34	2 750 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	8 250 €	55 000 €
Total							3 738 097 €

Répartition des enveloppes des aides aux propriétaires dans la convention							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
CCVH	56 684 €	226 736 €	226 736 €	226 736 €	226 736 €	170 052 €	1 133 680 €
CG ANAH	77 500 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	232 500 €	1 550 000 €
CG 34	31 926 €	127 703 €	127 703 €	127 703 €	127 703 €	95 777 €	638 515 €
FART							
CG ANAH	13 233 €	52 932 €	52 932 €	52 932 €	52 932 €	39 699 €	264 660 €
CG 34	2 750 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	8 250 €	55 000 €
Total							3 641 855 €

Subventions versées							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
CCVH	16 583 €	195 005 €	235 468 €	160 270 €	59 189 €	31 163 €	697 678 €
ANAH	31 000 €	825 932 €	956 396 €	750 299 €	290 208 €	149 903 €	3 003 738 €
CD 34	6 817 €	201 111 €	202 057 €	163 970 €	53 523 €	36 622 €	664 101 €
CR LR		20 657 €	28 877 €				49 534 €
FART	4 200 €	166 900 €	184 800 €	100 009 €	43 580 €	18 720 €	518 209 €
Total							4 933 260 €

2.1.5 Coût des travaux, montant des subventions et reste à charge par type de travaux :



	Coût des opérations	Subventions	Reste à charge	Rapport subventions/ reste à charge	Taux de subvention
Travaux Lourds	3 911 193 €	2 106 917 €	1 804 276 €	0,86 €	0,54 €
Travaux amélioration	6 271 409 €	3 112 550 €	3 158 858 €	1,01 €	0,50 €
Sécurité Salubrité	109 550 €	76 020 €	33 530 €	0,44 €	0,69 €
Autonomie	1 036 395 €	603 393 €	433 002 €	0,72 €	0,58 €
Logement dégradé	342 686 €	142 946 €	199 740 €	1,40 €	0,42 €
Transformation d'usage	691 960 €	286 207 €	405 753 €	1,42 €	0,41 €
Précarité Energétique	3 668 245 €	1 758 637 €	1 909 608 €	1,09 €	0,48 €

Le rapport entre le montant de la subvention et le reste à charge est différent selon les types de travaux financés. Par exemple, pour un euro de subvention destiné aux travaux d'autonomie, le reste à charge est de 0,72 €, alors que pour le logement dégradé le rapport est de 1,40 €.

Par contre, le taux de subvention est plus uniforme : il varie entre 0,69 € pour les travaux sécurité/salubrité et 0,41 € pour les travaux transformation d'usage. Il est important de noter que les transformations d'usage ne sont pas une priorité pour l'Anah, il est ainsi expliqué le faible taux de subvention.

Notons que différents types de travaux ont été réalisés pour le même logement et que seul le montant global des travaux par logement était disponible.

	Moyenne coût des opérations	Max Coût des opérations	Min Coût des opérations
Travaux Lourds	111 748 €	507 239 €	44 858 €
Travaux amélioration	20 101 €	507 239 €	974 €
Sécurité Salubrité	21 910 €	48 394 €	5 705 €
Autonomie	9 337 €	70 914 €	1 591 €
Logement dégradé	68 537 €	105 540 €	38 623 €
Transformation d'usage	345 980 €	507 239 €	184 721 €
Précarité Énergétique	23 071 €	87 075 €	2 414 €

	Moyenne de Reste à charge	Max de Reste à charge	Min de Reste à charge
Travaux lourds	51 551 €	296 508 €	6 374 €
Travaux d'amélioration	10 125 €	296 508 €	0 €
Sécurité/salubrité	6 706 €	18 127 €	1 448 €
Autonomie	3 901 €	58 607 €	401 €
Logement dégradé	39 948 €	77 310 €	16 769 €
Transformation d'usage	202 877 €	296 508 €	109 245 €
Précarité Énergétique	12 010 €	73 575 €	0 €

	Moyenne des Subv.	Max des Subv.	Min des Subv.
Travaux lourds	60 197,64 €	210 731,00 €	31 763,00 €
Travaux d'amélioration	9 976,12 €	210 731,00 €	319,00 €
Sécurité/salubrité	15 204,00 €	30 267,00 €	4 257,00 €
Autonomie	5 435,97 €	16 707,00 €	1 057,00 €
Logement dégradé	28 589,20 €	42 157,00 €	20 624,00 €
Transformation d'usage	143 103,50 €	210 731,00 €	75 476,00 €
Précarité Énergétique	11 060,61 €	18 000,00 €	1 683,00 €

2.2 Les résultats réalisés par le programme :

Après avoir comparé les réalisations effectives du programme avec les objectifs fixés par les différents documents, **il semble également important d'analyser les résultats généraux du dispositif afin de mieux comprendre son impact sur le territoire.**

Le total des contacts sur les cinq ans du programme s'élève à 1309. 72% des dossiers concernent les propriétaires occupants et seulement 21% les propriétaires bailleurs. Cette différence dans le nombre de contacts peut être expliquée, en partie, par une communication qui a privilégié les propriétaires occupants, cible prioritaire de l'ANAH. D'autre part, l'analyse de taux de réalisation par rapport au nombre de contacts laisse présumer que les propriétaires bailleurs ayant désisté davantage une fois venus à connaissance de la complexité de la démarche. En effet, uniquement 12% des propriétaires bailleurs qui ont contacté l'opérateur ont effectivement reçu des subventions pour la réhabilitation de son bien, contre 34% pour les propriétaires occupants.

TYPE DE DOSSIER				
	Contacts	Contacts %	Réalisation	Réalisation/ contacts %
N.R	94	7		
PB	277	21	34	12
PO	938	72	321	34
	1309	100	355	

Remarquons également le **nombre important de dossiers « potentiels² » - 468 - pour lesquels les propriétaires du logement ont commencé la démarche, mais n'ont pas donné suite.** Le pourcentage des dossiers propriétaires bailleurs qui sont restés à l'état de « potentiels » - 44% - en est particulièrement élevé. Les raisons de l'absence d'aboutissement de ces dossiers et de ceux des propriétaires occupants seront mieux explorées au travers des entretiens avec les titulaires des dossiers, dans la deuxième partie du rapport.

	PB	PB%	PO	PO %	Non renseigné	Total
Sans suite	116	42%	293	31%	58	467
Potentiel	123	44%	309	33%	36	468
En cours	4	1%	14	1%		18
Déposé		0	22	2%		22
Accordé	18	6%	77	8%		95
Terminé	16	6%	222	24%		238
Annulé		0	1	0		1
Total	277	100%	938	100%	94	1309

Le nombre de dossiers non éligibles demeure également très élevé, 467 dossiers au total, classés « sans suite ». Notons que les raisons principales de la non-éligibilité de ces dossiers sont les revenus trop élevés des propriétaires - 144 dossiers - et des demandes de subventions sur des travaux qui n'étaient pas finançables -117 dossiers -.

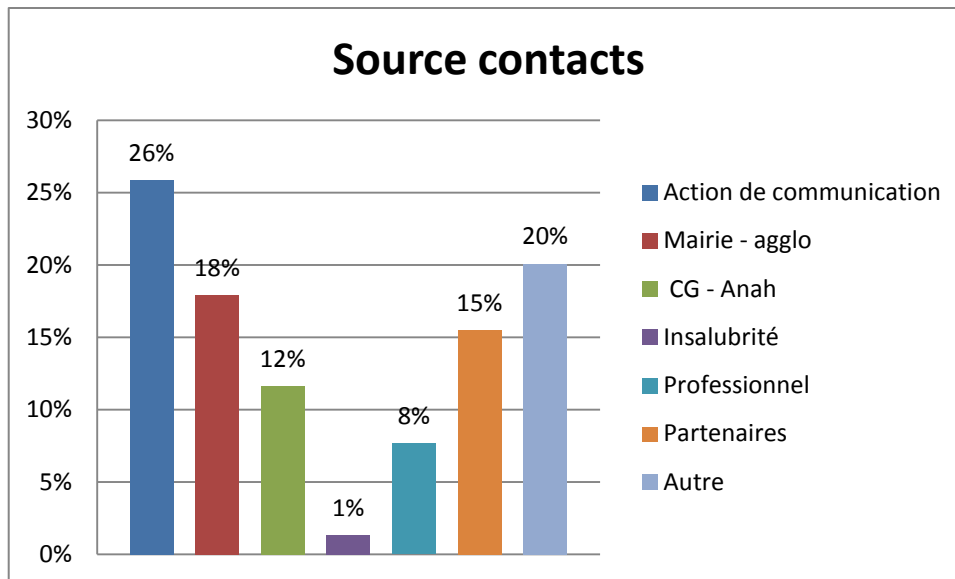
Par ailleurs, le nombre de logements traités pourrait augmenter car 18 dossiers étaient encore en cours en aout³ 2017.

Le nombre de logements ayant bénéficié des aides pourrait ainsi aller jusqu'à 373.

Raison Sans suite	Sans suite	Sans suite %	Potentiel	Potentiel %	Total
PO hors plafond	141	35%	3	1%	144
Hors périmètre	25	6%		0	25
PTZ	9	2%		0	9
Tvx réalisés	31	8%		0	31
Tvx non finançabl	112	28%	5	1%	117
Autre	76	19%	2	0	78
Non renseigné					
Total général	394	98%	10	2%	404

² En suivant la terminologie utilisée par l'opérateur, les dossiers classifiés « sans suite » sont ceux non-éligibles et les dossiers potentiels sont ceux pour lesquels les propriétaires ont abandonné la démarche.

³ Date réalisation tableau de bord



Pour ce qui concerne les modalités de connaissance du dispositif, **les vecteurs principaux ont été les actions de communication sur le programme qui ont généré 26% des contacts** (exemples d’affiche et des vecteurs utilisés en annexe). Nous notons également que 20 % des propriétaires ont pris connaissance du programme grâce à une source classée « autre ». Les entretiens réalisés avec les propriétaires laissent présager qu’il s’agit des contacts générés par le bouche-à-oreille.

2.2.1 Les dossiers traités par commune

La quasi-totalité du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault a été touchée par le programme.

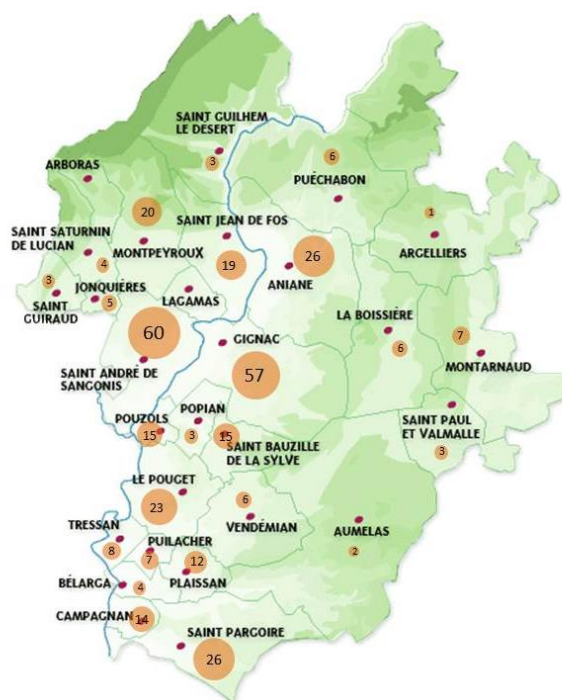
En effet, seules les communes de Arboras et Lagamas - communes les moins peuplées du périmètre – n'ont vu aucun de leurs dossiers initiés (11 au total pour les deux communes) aboutir.

Par ailleurs, comme prévisible, nous trouvons le nombre le plus élevé de logements traités dans les communes les plus peuplées, soit **St-André-de-Sangonis** qui a totalisé **60 logements réhabilités**, suivi de **Gignac** avec **57 dossiers**.

En revanche, si nous considérons le rapport entre nombre d'habitants et nombre de logements subventionnés, nous constatons que le dispositif réalise aussi un score honorable dans les communes les moins peuplées.

Par exemple, à Pouzols un logement a été réhabilité tous les 24 habitants et à Campagnan tous les 47 habitants, l'équivalent respectivement de 4% et 2% des dossiers traités par habitant.

Ces résultats témoignent donc, entre autres, de la capacité du dispositif – et en particulier de son animation – à s'adapter aux caractéristiques du territoire en termes de communication et d'accompagnement.



Commune	% Dossiers/Habts	Nb Hbts/ N Logts traités
Aniane	0,87%	114
Arboras	0	
Argelliers	0,10%	964
Aumelas	0,38%	262
Bélarga	0,83%	121
Campagnan	2,14%	47
Gignac	0,97%	103
Jonquières	1,21%	83
La Boissière	0,61%	165
Lagamas	0	
Le Pouget	1,19%	84
Montarnaud	0,26%	378
Montpeyroux	1,51%	66
Plaissan	1,15%	87
Popian	0,82%	122
Pouzols	4,09%	24
Puéchabon	1,29%	78
Puilacher	1,50%	67
St-André-de-Sangonis	1,05%	95
St-Bauzille-de-la-Sylve	1,76%	57
St-Guilhem-le-Désert	1,13%	89
St-Guiraud	1,42%	70
St-Jean-de-Fos	1,16%	86
St-Pargoire	1,19%	84
St-Paul-et-Valmalle	0,28%	359
St-Saturnin-de-Lucian	1,28%	78
Tressan	1,33%	75
Vendémian	0,55%	182

COMMUNE	Contacts	% Contacts	% Contacts PB	Dossiers PO réalisés	Dossiers PB Réalisés	% Total dossiers réalisés	% Réalisés/ Contacts
N.R	66	5%	12%				
Aniane	123	9%	21%	23	3	7%	21%
Arboras	4	0	25%	0		0	0
Argelliers	9	1%	0	1	0	0	11%
Aumelas	7	1%	29%	2	0	1%	29%
Bélarça	19	1%	32%	3	1	1%	21%
La Boissière	22	2%	9%	6	0	2%	27%
Campagnan	33	3%	12%	14	0	4%	42%
Gignac	210	16%	28%	53	3	16%	27%
Jonquières	16	1%	19%	5	0	1%	31%
Lagamas	7	1%	43%	0	0	0	0
Montarnaud	40	3%	20%	7	0	2%	18%
Montpeyroux	58	4%	22%	19	1	6%	34%
Plaissan	45	3%	18%	12	0	3%	27%
Popian	12	1%	8%	3	0	1%	25%
Le Pouget	79	6%	18%	20	2	6%	29%
Pouzols	34	3%	3%	15	0	4%	44%
Puéchabon	23	2%	30%	3	2	2%	26%
Puilacher	11	1%	36%	4	3	2%	64%
Saint-André-de-Sangonis	165	13%	20%	53	2	17%	36%
Saint-Bauzille-de-la-Sylve	48	4%	13%	14	1	4%	31%
Saint-Guilhem-le-Désert	10	1%	20%	1	1	1%	30%
Saint-Guiraud	14	1%	7%	3	0	1%	21%
Saint-Jean-de-Fos	68	5%	28%	18	1	5%	28%
Saint-Pargoire	73	6%	26%	21	4	7%	36%
Saint-Paul-et-Valmalle	16	1%	13%	3	0	1%	19%
Saint-Saturnin-de-Lucian	12	1%	25%	4	0	1%	33%
Tressan	36	3%	14%	8	0	2%	22%
Vendémian	32	2%	19%	6	0	2%	19%

En outre, en comparant le nombre de contacts et celui des dossiers aboutis, par commune, nous réalisons qu'un nombre plus élevé de dossiers traités ne se traduit pas forcément en une proportion plus importante d'aides reçues. En effet, sur les 210 dossiers instruits à Gignac et les 165 à Saint-André-de-Sangonis, seuls respectivement, 27% et 36 % ont abouti, alors que des 11 dossiers et des 34 dossiers traités à Puilacher et Pouzols 64 % et 44% ont reçu des subventions.

Cette différence de taux de réalisation parmi les communes est seulement en part expliquée par la différente nature des dossiers⁴. : Gignac et Saint-André-de-Sangonis ont enregistré une proportion de contacts propriétaires bailleurs supérieure à celle de Pouzols, mais inférieure à celle de Puilacher et Saint-Jean-de-Fos que pourtant affichent de taux de réalisation considérable.

⁴ Comme vu plus haut, il faut davantage de contacts bailleurs pour aboutir à un logement propriétaires occupant réhabilité que pour un logement propriétaire occupant

Communes sélectionnées	Nombre de dossiers en Centre-ville / sur la totalité de dossiers déposés	Nombre de dossiers en Centre-ville / sur la totalité de dossiers déposés %
Aniane	12 sur 23	52%
Gignac	17 sur 37	46%
Le Pouget	7 sur 16	44%
Montpeyroux	9 sur 14	64%
Plaisan	9 sur 10	90%
Puéchabon	4 sur 5	80%
St André de Sangonis	15 sur 37	40%
St Jean de Fos	9 sur 14	64%
St Pargoire	12 sur 22	54%
Vendémian	2 sur 6	33%

Dans les 10 communes où une action renforcée était prévue sur les centres anciens, presque la moitié des dossiers instruits ont effectivement bénéficié de la majoration des subventions « centre ancien ». À Plaisan et Puéchabon, les taux de réussite pour les dossiers qui ont bénéficié des majorations ont été respectivement de 90 et 80%. Ce n'est qu'à Vendémian que moins de la moitié des logements réhabilités, 33%, étaient situés dans le périmètre du centre ancien.

La comparaison entre totalité des dossiers traités et dossiers aboutis peut contribuer à mieux comprendre l'absence de réalisation de certains objectifs. Par exemple, dans le cas des majorations centres-anciens, l'absence de réalisation des objectifs n'est pas obligatoirement à rechercher dans la difficulté à repérer ces types des logements ou à impliquer les propriétaires. En effet, 224 dossiers qui étaient éligibles à cette majoration ont bien été traités, mais 86 d'entre eux sont restés à l'« état potentiel ». Les entretiens avec les propriétaires qui ont abandonné la démarche nous aideront à en comprendre les raisons.

2.2.2 Les travaux réalisés

Pour ce qui concerne les types de travaux réalisés, nous notons une correspondance avec les priorités établies par l'étude pré-opérationnelle et la convention. En effet, 53% des travaux subventionnés répondaient à l'exigence de lutter contre la précarité énergétique et 32%

	Sans suite	Potentiels	En cours	Déposés	Accordés	Terminés	Annulés	Total
N.R		1						1
PB	23	24	3		5	6		61
PO	36	61	4	4	15	41	1	162
Total général	59	86	7	4	20	47	1	224

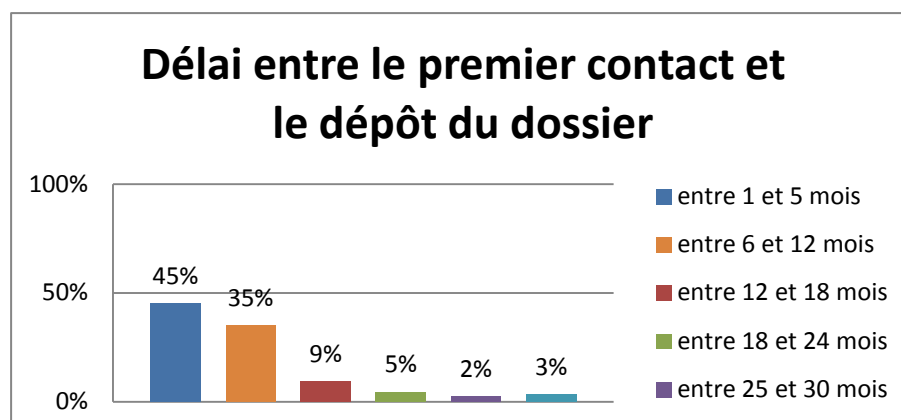
concernaient l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.

	Type travaux	Type travaux %
N.R	3	1%
1 Eco NRJ	1	0
AUTONOMIE	89	32%
AUTONOMIE + PRECARITE ENERGETIQUE	3	1%
PRECARITE ENERGETIQUE	145	53%
SECURITE SALUBRITE HABITAT	1	0
TRAVAUX LOURDS	29	11%
TRAVAUX URGENTS	3	1%
Total général	275 ⁵	100%

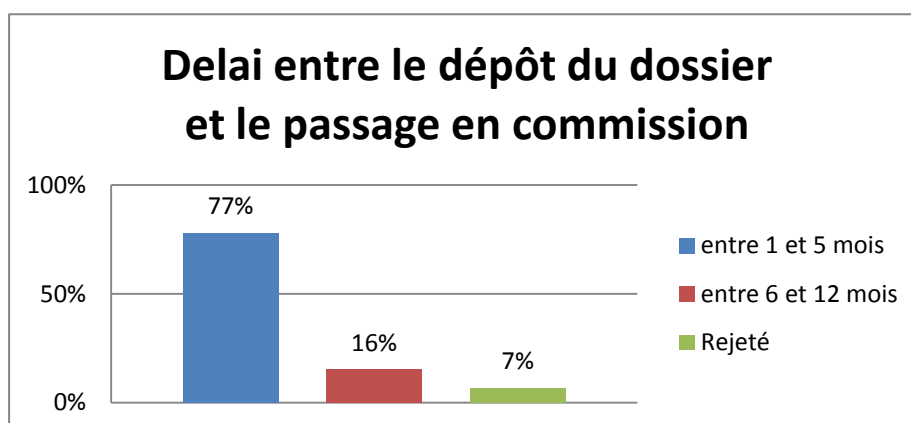
⁵ Élaboration réalisée à partir de base de données fournie par l'opérateur concernant seulement 275 dossiers.

2.2.3 Les délais

En moyenne, le temps d'instruction du dossier⁶ est d'un an (12 mois en moyenne entre la date du premier contact et le dépôt du dossier chez l'opérateur).



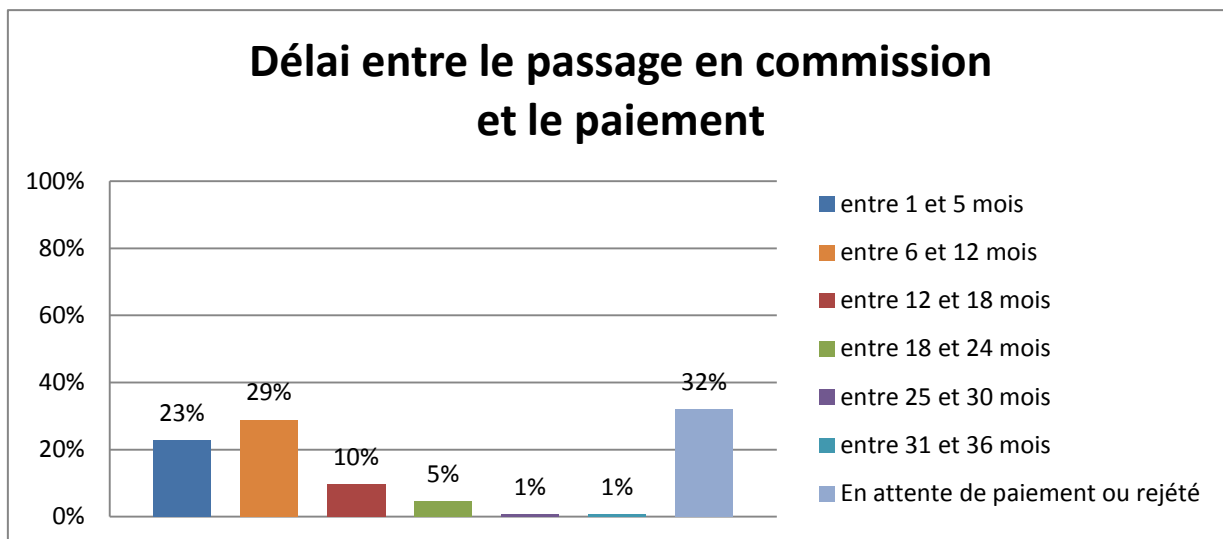
En revanche, si nous analysons les tranches de délais, nous remarquons que **le temps d'instruction du dossier a été bien plus réduit pour une partie des bénéficiaires**. En effet, le temps d'instruction du dossier a été **inférieur à 6 mois pour 45% des bénéficiaires**.



Le temps moyen entre le dépôt du dossier et le passage en commission d'attribution est de 3 mois. En effet, seulement 16% de bénéficiaires ont dû attendre entre 6 et 12 mois. **À remarquer que 22 dossiers (7% du total des dossiers déposés) ont été déposés mais ils ont fait l'objet de rejet suite à des changements réglementaires alors qu'au dépôt, les dossiers étaient recevables.**

⁶ Le temps d'instruction est calculé à partir du premier contact entre propriétaire et opérateur.

Pour les bénéficiaires qui ont reçu les subventions, le **délai de paiement** a été de **9 mois**. En effet, 29% des bénéficiers ont reçu les aides entre six et douze mois après le dépôt du dossier, et 23% entre un et cinq mois. Il est important de remarquer également que 17 % des propriétaires ont dû attendre plus d'un an.



3 PERSPECTIVES DES PARTENAIRES

3.1 Historique et présentation des partenaires

1. CCVH

L'historique des opérations de réhabilitation de logements (OPAH, PIG) est quelque peu récente, puisque d'une part la CCVH ne dispose pas d'archives sur les OPAH et, d'autre part, la responsable actuelle du service urbanisme n'est en charge de ce dossier que depuis 2 ans.

En revanche, une forte volonté politique ne s'est pas démentie depuis le début de la mise en œuvre des dispositifs « habitat » jusqu'à aujourd'hui. Le PIG, quant à lui, a quelque peu manqué d'un suivi en continu, du fait du départ quasi simultané des deux personnes en charge de la supervision de sa mise en œuvre à la CCVH. Malchance supplémentaire pour un parfait « tuilage », les départs se sont opérés au début de l'été et les nouveaux recrutements ont donc eu lieu quelque temps plus tard.

L'appréhension du dispositif par la nouvelle équipe a donc été, parfois, quelque peu ardue et complexe et a pu donner lieu à un sentiment de manque de transparence de la part de l'opérateur, et des questionnements demeurent d'ailleurs encore.

2. La DDTM

Dans le Département de l'Hérault, l'option d'une délégation de type 3 au Conseil Départemental, induit une intervention de la DDTM portée essentiellement sur le calibrage des dispositifs et sur leurs éventuelles révisions.

En revanche, les objectifs réalisés font l'objet d'un suivi, et dans la mesure où ils sont contractualisés au niveau central, la comparaison entre objectifs définis dans la convention et/ou ses avenants et réalisés, est facile. Le suivi s'effectue également au regard des changements de cibles de l'ANAH qui réinterrogent les objectifs réactualisés et les diverses répartitions des enveloppes.

Lorsqu'un dispositif semble bien fonctionner et correspondre aux objectifs prévus, la DDTM ne s'interroge plus spécialement sur son fonctionnement. C'est le cas du PIG de la CCVH qui démontre un fonctionnement et des résultats conformes aux attentes, de même qu'un partenariat dynamique.

3. Conseil Départemental 34

Le Conseil Départemental s'est vu attribuer la compétence Logement en 2006. Pour le Département de l'Hérault, il s'agissait au départ d'une délégation de type 2, c'est-à-dire que la DDTM instruisait encore les dossiers ; puis en 2011, la délégation est passée à un type 3, forme de délégation « complète ».

La personne en charge du suivi de l'étude pré opérationnelle du PIG de la CCVH, partie à la retraite, il n'existe pas de véritable mémoire du dispositif depuis son démarrage, seul est mentionné le fait qu'un avenant s'est présenté comme obligatoire, dans la mesure où les objectifs de départ se sont très vite avérés dépassés et qu'une rallonge budgétaire se révélait indispensable.

4. Urbanis

C'est le bureau d'études qui a remporté l'appel d'offres sur le PIG de la CCVH et est en charge de son suivi-animation depuis l'origine, avec les mêmes personnes affectées à cette mission. Urbanis a de nombreuses missions similaires sur le Département et bénéficie de l'appui du réseau Urbanis implanté dans de nombreux départements.

5. ARS

L'historique et la mémoire du dispositif datent de 2015 pour les chargés de mission ARS actuels. Leur connaissance et participation au dispositif se font essentiellement au travers de l'opérateur et de la DDTM.

6. CARSAT

Depuis 2011, la Caisse Nationale a décidé de professionnaliser et recentrer ses interventions sur les contrats locaux de l'ANAH et les opérateurs de dispositifs de rénovation du bâti et de lutte contre la précarité énergétique, sous le label « contrats locaux d'engagement ».

Une des particularités de la CARSAT est de procéder aux évaluations GIR des personnes âgées (Le GIR - groupe iso-ressources - correspond au niveau de perte d'autonomie d'une personne âgée. Le GIR d'une personne est calculé à partir de l'évaluation effectuée à l'aide de la grille AGGIR).

La circulaire de 2012 établit de nouvelles cibles pour le repérage des difficultés des personnes âgées, la rénovation de leur bâti et les aides à la pierre. Ses intentions nationales se déclinent au niveau local, au travers d'un partenariat avec le représentant local de l'ANAH sur les Départements, ses propres opérateurs et les opérateurs des différents dispositifs.

C'est ainsi que les signalements au niveau de l'ANAH sont étudiés tous les mois et font l'objet d'échanges sur les possibilités de financement des dossiers touchant la précarité énergétique. 112 signalements ont ainsi été traités sur le Département de l'Hérault en 2016, ¼ des dotations de la CARSAT étant consacré à ce domaine d'intervention. En revanche, le domaine de l'habitat ne constitue qu'une faible part de l'action sociale de la CARSAT qui, d'ailleurs, ne peut distinguer les dossiers par dispositif ni secteur géographique, mais raisonne au niveau de la Région ou, au mieux, du Département.

7. La CAPEB

La CAPEB est le syndicat patronal de l'artisanat du bâtiment. Si la CAPEB est bien représentative de l'ensemble des entreprises du bâtiment, elle a fait le choix de défendre les intérêts des TPE et PME du bâtiment. Reconnue partenaire social, la CAPEB représente donc toutes les entreprises artisanales du bâtiment devant les instances de concertation et de décision et en particulier devant les Pouvoirs publics. Elle propose les mesures qu'elle juge nécessaires et adaptées aux entreprises du secteur. Elle propose aussi aux entreprises artisanales du bâtiment de l'information, des conseils, des services ainsi que des outils de gestion. Elle assure la promotion des métiers du bâtiment et valorise également les compétences des artisans du bâtiment

Interviewée dans le cadre de cette évaluation, le responsable du département de l'Hérault a interrogé un certain nombre d'artisans qui ont bien voulu répondre sur le PIG de la CCVH.

8. La Fondation Abbé Pierre

La délégation de la FAP dans l'Hérault dispose d'une Commission Amélioration de l'Habitat (CLAP) à laquelle participe l'ATU, Association de Clermont l'Hérault, qui a permis à la FAP de Montpellier de prendre connaissance du dispositif PIG de la CCVH.

Le soutien de la Fondation pour la thématique logement intervient dans le cadre d'aides à la pierre, de baux à réhabilitation et dans certains cas sur des immeubles, pour des économies d'énergie (qui doivent représenter au moins 5 à 10%).

Les cibles de la Fondation Abbé Pierre, dans le domaine de l'habitat, sont :

- La connaissance du mal logement
- La lutte contre l'habitat indigne

- La production de logements à loyers accessibles, au travers d'aides à la pierre ou de réhabilitations.

Une étude conjointe avec le bureau d'études FORCE, sur le département de l'Hérault, a permis d'affiner la connaissance sur le mal logement, qui se caractérise en outre par des loyers qui se révèlent souvent chers et où l'on retrouve nombre de logements énergivores.

De manière générale, la FAP fonctionne avec des programmes nationaux qui comportent des actions spécifiques par Région. Elle travaille de manière étroite avec les opérateurs des dispositifs publics, et notamment avec le Pact puis Soléa et beaucoup avec Urbanis qui, notamment, sollicite la FAP quand les « restes à charge » des travaux qui bénéficient de subventions sont difficilement supportables par les propriétaires à faibles revenus.

Son action intervient, entre autres, au travers de son dispositifs « SOS Taudis » qui aide les propriétaires impécunieux, souvent dans le cadre d'OPAH et PIG. Pour la Région Languedoc Roussillon, l'aide a porté en 2016 sur un montant global de 140 000 €.

Au regard de l'ensemble des missions, la FAP Montpellier a peu suivi les copils du PIG CCVH et est resté surtout en lien avec ce dispositif au travers de son opérateur.

9. Pays Cœur d'Hérault

Depuis presque 10 ans maintenant, le syndicat mixte de développement local du Pays Cœur d'Hérault œuvre au développement durable de son territoire et propose un projet commun pour les 3 communautés de Communes du « Clermontais », du « Lodévois et Larzac » et de la « Vallée de l'Hérault ».

Le rôle du Pays est de mobiliser les énergies pour promouvoir son territoire, accompagner les porteurs de projets, chefs d'entreprises ou exploitants agricoles, associations ou collectivités, afin de contribuer à faire de ce bassin de vie qu'est le Cœur d'Hérault, un territoire au cadre de vie préservé tout en accompagnant son développement économique, social et culturel.

Au travers de son schéma de cohérence territoriale, le Pays a développé un Plan Climat et des missions de coordination de projets et de développement local et ses principaux domaines de compétence portent sur :

- L'économie
- Le tourisme
- La culture
- Le développement rural en lien avec l'animation du Programme européen LEADER

C'est tout particulièrement au travers de l'Espace Info Energie que la structure a suivi le PIG de la CCVH avec Urbanis, en portant l'accent sur les matériaux écologiques et les économies d'énergie et en faisant la promotion.

3.2 Atouts

Un bureau d'accès au logement à la CCVH

Le bureau d'accès au logement au sien de la CCVH permet une mise en réseau et un lien en continu entre acteurs de l'Habitat.

Signalons également qu'un travail avec l'AIVS, en cours, va renforcer son efficience.

CCVH

Pour la DDTM, la délégation intervenant sur l'Hérault donne toute satisfaction et son intervention au moment du calibrage des programmes ne l'a pas amené à voir de problèmes particuliers par la suite. Elle estime que cette forme de gouvernance est un atout dans son fonctionnement, avec notamment des objectifs réalisés suivis - car contractualisés – et des avenants réajustant les enveloppes budgétaires, pour une meilleure adaptation au contexte.

DDTM

Un opérateur en réseau avec l'ensemble du partenariat départemental

Un opérateur qui intervient sur tout le Département (entre autres), connaît et travaille avec l'ensemble des partenaires, dont bien sûr l'Anah et le CD 34.

Il a, notamment, animé un PST à partir de 1992 et ce sur 20 ans.

Urbanis

Pour l'ARS, le partenariat avec Urbanis est tout à fait satisfaisant, d'autant que cet opérateur est rodé au traitement des cas d'insalubrité.

En revanche, il est noté que peu de signalements sont effectués sur le secteur de la CCVH, avec quelques cas sur les communes les plus importantes de Gignac et Saint-André -alors que le parc potentiellement insalubre peut être estimé conséquent-et que les contacts n'ont pas été suivis avec la Communauté de Communes.

ARS

Ce sont les opérateurs qui signalent à la Carsat les dossiers finançables, la Caisse étant le dernier financeur de ces opérations. Il s'agit donc d'établir un climat de confiance et d'établir des échanges rapides et efficaces pour trouver, à chaque fois, des solutions adaptées. Le partenariat s'établit donc plus avec les opérateurs qu'avec la maîtrise d'ouvrage. L'opérateur Urbanis a donné satisfaction sur les dossiers qui n'ont pratiquement jamais été « retoqués » et pour les membres locaux de la CARSAT le dispositif a très bien fonctionné, notamment les alertes informatiques et de dématérialisation administrative des dossiers qui ont été d'un très bon niveau.

En fait, après quelques balbutiements en 2009, les dossiers CARSAT ont connu un essor en 2012,13 et 2014 -puisqu'il faut pratiquement 18 mois pour voir l'aboutissement d'un dossier- sachant que ces derniers ne sont évalués par la CARSAT que lorsqu'ils sont payés. C'est ainsi que l'année 2015 a connu sur la Région quelque 153 signalements.

CARSAT

Pour la Fondation Abbé Pierre, les dispositifs tels que OPAH et PIG constituent de très bons outils et sont animés, dans l'Hérault, par des opérateurs qualifiés et efficaces tant dans le domaine du bâti que de l'accompagnement social. Le partenariat avec Urbanis, notamment, est rodé et s'avère tout à fait satisfaisant, d'autant plus que les dossiers montés pour la Fondation se révèlent souvent complexes du fait de la situation précaire des ménages.

**Fondation
Abbé Pierre**

La question de l'habitat indigne

Urbanis est très sensibilisé à cette question, même au travers d'un outil qui peut se montrer généraliste. L'opérateur a d'ailleurs rencontré la police municipale des 3 communes qui disposent d'un CCAS (Aniane, Gignac et Saint André-de-Sangonis) et signale que Gignac et Saint-André ont mis des arrêts de périls sur certains immeubles.

Urbanis

Des financements fongibles

L'Etat et la DDTM ont permis aux dossiers « énergie » et « autonomie » de correspondre à des financements sans distinction véritable et de passer donc de l'un à l'autre, le partenariat avec le Conseil Départemental étant étroit et sa propre intervention étant très proche du terrain.

CCVH

Une éco-réhabilitation présentant de très bons résultats

Au démarrage du programme, la demande a été forte pour tout ce qui concerne les matériaux écologiques et l'énergie recouvrable.

Gefosat, sous-traitant d'Urbanis et bureau d'études spécialisé en énergie, est d'ailleurs un des précurseurs des traitements de la précarité énergétique.

Appuyé par « Pays Cœur d'Hérault », Gefosat anime ainsi, au sein de leur organisme, un espace éco-énergie dont la démarche est tout à fait innovante.

Gefosat analyse aussi les éco-réhabilitations et les dossiers concernant l'économie d'énergie, bilans appréciés par la DDTM.

Par ailleurs, l'association de l'opérateur à Gefosat a permis un conseil renforcé lors des visites conjointes Urbanis/Gefosat.

Un certain nombre de propriétaires se sont d'ailleurs rendus à l'espace informations de Pays Cœur d'Hérault

Urbanis

La qualité des travaux et le suivi des chantiers

Si Urbanis ne fait pas de maîtrise d'œuvre (conformément à la réglementation), elle effectue des visites après travaux, certaines conjointement avec Gefosat, nous l'avons vu, voire avec le CD 34, très présent sur le terrain. La Maîtrise d'Ouvrage impose ces visites pour tout montant supérieur à 100 000€, mais peut aussi le demander, au cas par cas, selon les dossiers.

Urbanis

Les visites de chantier sont opérées par le CD 34 avant et après travaux, dans le cas de dossiers classiques, s'y ajoute une visite en cours de chantier dans le cas de travaux lourds. La DDTM fait effectivement obligation au délégataire de procéder à des visites pour 10 à 15% des logements en dossier classique et 90 à 95% pour les dossiers de travaux lourds. Les autres logements sont visités par le seul opérateur.

CD34

Un répertoire des artisans

Un répertoire a été mis en place par Urbanis, aidé par Gefosat qui l'a d'ailleurs géré par la suite, ne s'en tenant pas au volet éco-rénovation, mais appliquant un choix et des fiches d'engagement, dans le même temps qu'il mettait à jour l'annuaire.

Les propriétaires, libres bien entendu de choisir leurs entreprises, ont souvent porté leur choix sur des artisans de l'annuaire ; mais sans obligation imposée, la base de données du dispositif ne renseigne pas les entreprises retenues.

Urbanis

Le BAL

La CCVH anime un BAL très actif qui permet à divers partenaires de se réunir : Élus, CCAS, membres de l'immobilier, bailleurs sociaux, Urbanis, établissant un tableau de suivi pour les demandes de relogement.

L'opérateur du PIG a donc pu faire le lien entre les diverses problématiques - dont celle de l'habitat indigne, au travers des signalements - et le PIG. Le seul problème récurrent est celui de la quasi absence de logements tiroirs, pour autoriser les relogements provisoires pendant travaux.

Urbanis

Au final, un bilan positif posé par la majorité du partenariat

3.3 Communication

Les opérations de communication

Les opérations de communication ont été largement et fortement menées au démarrage du dispositif avec des émissions sur la radio locale, des plaquettes, des affiches dans les communes, les secrétariats de la mairie et les artisans ; sachant que ces informations relayaient celles de la communication nationale, de l'Anah et que le bouche-à-oreille a vite fonctionné (comme les enquêtes auprès des bénéficiaires l'ont confirmé).

En revanche, l'arrêt de ce plan de communication suite à la baisse des financements de l'Anah et de l'afflux de dossiers trop important n'a pas donné lieu à des reprises par la suite. En effet, la CCVH informe que certaines plaquettes n'ont même pas été distribuées car l'afflux de dossiers était déjà très important.

CCVH
Urbanis

Le Pays Coeur d'Hérault estime que la communication a bien fonctionné, voire a eu un impact qui allait au-delà des espérances, puisque l'afflux très important de demandes n'a pas toujours été aisé à gérer !

En revanche, un des éléments clefs, aux yeux du Pays Coeur d'Hérault, insuffisant valorisé a été celui du volet « habiter mieux ». Un travail de fond reste à faire pour l'explicitier plus largement et le développer tant vis-à-vis des élus, que des artisans et bénéficiaires.

Cette thématique doit être axée plus particulièrement sur l'éco-réhabilitation, avec toutes ses implications et tendre vers le développement une véritable **culture**, alors que jusqu'à présent elle reste un élément qui intervient à la marge des programmes. Or, l'éco-rénovation devrait intervenir comme une **boucle** au sein des réhabilitations et promouvoir dans le même temps une nouvelle forme d'économie et la promotion de filières d'entreprises.

Pays Coeur
d'Hérault

L'utilité de multiplier les canaux de communication ?

Des questions se posent quant au plan de communication. Faut-il envisager une communication de proximité plus importante ? une formation des personnels de mairie pour la réception du public et le premier accueil des éventuels bénéficiaires ?

CCVH

Il faut considérer que même avec une communication adéquate, il demeure difficile de mobiliser les propriétaires. Par exemple, à Arboras où la plaquette d'information a été envoyée par courrier au moins deux fois, afin de renseigner les habitants sur le programme, l'intérêt pour le dispositif est resté très limité.

**Mairie
d'Arboras**

Les supports de communication

Le travail sur la plaquette de présentation du dispositif a été soumis au CD 34 pour avis, modifications éventuelles et échanges. Il n'a été ressenti aucun problème, ni fléchissement dans la politique de communication. Cependant, il apparaît qu'un certain nombre de gens ne sont pas au courant du dispositif PIG, aussi bien dans les communes que parmi les bénéficiaires potentiels. La politique départementale a donc, malgré tout, décidé de republier une plaquette, sous forme de page entière, et de réactualiser le site internet du Département. Constat a pu être fait d'une fréquentation de plus en plus importante.

CD 34

Si l'on peut dire que certains supports ont bien fonctionné, d'autres ont connu quelques dysfonctionnements (le site internet, par ex), d'autres n'ont pas été développés : comme les panneaux de chantier sous le label Rénovissime, qui n'ont pas été rendus obligatoires, l'affichage dans les communes qui a subi des variations, et aucune tournée de camion dédié au programme qui n'a été mise en place.

CCVH

On peut également se poser la question d'une communication plus adaptée aux propriétaires bailleurs.

Les permanences

Le CD 34 n'a pas particulièrement assisté aux permanences, mais le suivi par le bureau d'études ne lui a pas semblé poser de problème.

CD 34

Pour ce qui concerne les permanences, la CCVH a pu les suivre de plus près puisqu'elles se déroulaient un jour par semaine, de 10H à 12H, dans ses locaux. Le service urbanisme se pose donc des questions sur la logistique et le contenu de ces permanences :

- Doit-on en augmenter la fréquence, au vu du nombre de demandeurs enregistrés certains jours ?
- Faut-il les délocaliser en cas de nombre supérieur ?
- comme aller plus à la rencontre du public, sur des stands, les marchés, des expositions, ... ?
- Donne-t-on les réponses adéquates lors du premier accueil ?

CCVH

La communication interne entre partenaires

Une communication entre maîtrise d'ouvrage et opérateur à fluidifier et redéfinir.

CCVH

La base de données de l'opérateur est communiquée aux partenaires et l'origine des contacts y est mentionnée, comme la cause des dossiers sans suite.

Aujourd'hui, une extraction automatique est rendue possible par le logiciel file maker qui permet aux bilans d'être automatisés, mais aussi de suivre au jour le jour les dossiers et les montants des subventions.

Urbanis

La communication interne entre partenaires, si elle est jugée satisfaisante et fluide, avec des relations suivies avec une des chargées de suivi du PIG de la CCVH, l'opérateur urbanis et son sous-traitant Gefosat, pourrait être renforcé en incluant le Service Economie de la CCVH, visant ainsi une amélioration et optimisation des relations avec les entreprises et artisans ainsi que celle de la qualité du travail et du savoir-faire local.

Pays cœur d'Hérault

Une communication accrue pour traiter de l'indignité et de l'insalubrité

Les cas de signalement d'insalubrité ont été très peu nombreux sur la CCVH, 2 en 2015, 3 en 2016 et un a été ouvert en 2017. Le réflexe de s'adresser à la CCVH ou à l'opérateur n'est pas acquis. Or insalubrité et péril demandent à être pris en compte en cas de danger et doivent être anticipés et suivis.

ARS

Une communication renforcée et organisée en direction des artisans

Pour la CAPEB, le dispositif PIG CCVH a manqué de concertation, animation, coordination et suivi pour tout ce qui a touché aux artisans.

La CAPEB, comme les artisans ont été sollicités au démarrage du dispositif, un annuaire a été constitué, ce qui représente une bonne opération, mais le plan de communication n'a pas bénéficié d'un suivi et aucune action n'a été menée par la suite.

CAPEB

C'est ainsi que la CAPEB, qui n'a pas été sollicitée par la suite, ne s'est donc pas investie sur le territoire de la CCVH.

3.4 Cibles

Les cibles et leurs changements

La DDTM constate bien entendu que les cibles changent au cours des temps, voire au cours du déroulement d'un même programme. Ces changements interviennent d'une part au cours de ré-interrogation des objectifs réalisés, en réactualisant objectifs et enveloppes, comme dans les avenants, mais aussi en fonction des lignes directrices de l'ANAH, au niveau national.

DDTM

C'est ainsi que l'accent a été mis sur le contenu du programme « habiter mieux », mais a conservé la ligne première de l'ANAH constituée par la lutte contre l'habitat indigne.

Les financements des propriétaires occupants sont importants dans le cas de travaux lourds et peuvent être renforcés par des aides complémentaires de la CCVH, dans les centres anciens, si telles sont les principales cibles.

Pour les propriétaires bailleurs, l'avenant a augmenté leur nombre, mais les objectifs n'ont pas été atteints. Il s'agit donc de se ré-interroger sur les modalités d'intervention afin d'en améliorer les « rendements ». Il pourrait, par exemple, être envisagé de moduler, dans le cahier des charges des opérateurs des futurs dispositifs, la prise en compte financière des dossiers, avec une part fixe et une variable pour le traitement des dossiers les plus difficiles.

CD 34

La question des logements vacants n'entre pas dans les priorités de l'Anah, c'est une volonté locale que de traiter de la vacance. Ce n'est d'ailleurs pas une indication apparaissant dans le montage des dossiers. La transformation d'usage, elle, peut être financée, mais le CD 34 n'a pas choisi de le faire, privilégiant l'existant qui est déjà jugé suffisamment important à traiter.

La cible de l'ARS, quant à elle, est essentiellement celle de **la LHI** -Lutte contre l'Habitat Insalubre -qui peut trouver des solutions au sein des OPAH, comme des PIG et qui est un volet coercitif, contrairement aux autres volets des OPAH et PIG qui sont, eux, d'ordre incitatif.

ARS

Il s'agit donc de s'intéresser aux logements insalubres et indignes (signalons que l'indécence n'est pas prise en compte par l'ARS).

De manière générale, l'opérateur peut avoir connaissance d'un signalement (parfois l'ARS peut en être destinataire directement) et procède alors à une visite préliminaire pour qualifier le logement d'indécent ou d'insalubre. En cas de doute, il fait appel à l'ARS et, en cas d'insalubrité, une visite commune opérateur/ARS est

mise en place. Effectivement l'arrêté d'insalubrité ne peut être pris que par l'ARS après visite.

Si l'insalubrité est reconnue par l'ARS, l'opérateur suit la procédure type, monte le dossier et effectue la recherche de propriétaire, éventuellement le chiffrage des travaux et les propositions de réaménagement du logement et commence par une négociation amiable avec le propriétaire.

Une interrogation se porte sur le peu de signalements déposés sur la CCVH et le fait que, parfois, un logement peut être signalé insalubre dans une rue, alors que ce sont pratiquement tous les immeubles de cette rue qui peuvent être concernés.

Ce phénomène n'est pas rare (et les visites de Chorus et de son architecte associée, sur le terrain, le confirment). Fréquent même en zone rurale, il demande une vigilance particulière à son égard.

Autre cible de l'ARS, le saturnisme, question qu'il s'agit de repérer au vu de l'âge des logements. Un effort sur le dépistage reste donc à développer, avec pour cible, notamment, les enfants en bas âge.

Enfin, un problème émergent demande à être investi, c'est celui du syndrome de Diogène (pour caractériser un trouble du comportement conduisant à des conditions de vie négligées, voire insalubres. Ce syndrome est une forme extrême d'accumulation compulsive ou syllogomanie).

Il est vrai qu'une des cibles de ce programme se trouve être les personnes âgées. Une question « renversée », peut-on dire, se pose néanmoins qui consiste à se demander si l'on peut répondre à la question du vieillissement et du handicap par la rénovation des logements, dans quelle mesure, à quel coût et avec quelles limites. Il ne faut pas oublier, entre autres, que tout ce qui touche à l'urbanisme entre également en ligne de compte.

Pour exemple, il y a deux ans, des lois ont permis d'aborder cette question et ont conduit à mettre en place un agenda sur l'accessibilité tant des lieux publics que privés. La Commission départementale sur l'accessibilité n'a pas été sans incidence sur les centres bourgs et les déplacements en fauteuils roulants, par exemple.

En bref, aux logements adaptés doivent correspondre des centres bourgs adaptés.

CCVH

La question des cibles du PIG n'a pas été un des éléments fortement suivi par le Pays Coeur d'Hérault, mais elle lui a semblé globalement prise en compte, même si certaines insatisfactions ont pu apparaître dans la mesure où toutes les demandes n'ont pu être prises en compte. Une autre cible peut être cependant interrogée, c'est celle des locataires qui, par la priorité donnée aux propriétaires bailleurs, ne trouvent pas de solution à leur recherche de logements ou à l'amélioration de ce dernier lorsqu'il est « indigne » ou « indécent ». Or, parmi les populations précarisées se rencontrent nombre de locataires et de familles en recherche de location sur la CCVH, ce qui révèle, entre autres, l'ampleur du problème à traiter sur le territoire.

**Pays Coeur
d'Hérault**

D'une manière générale, la structure n'a pas de vision globale sur les financements, l'atteinte des objectifs du dispositif et/ou leur consommation.

En revanche, le PIG semble être un outil adapté au service de la rénovation des centres bourgs, le pilier « Habitat » en étant une des composantes essentielles.

Il est vrai, en revanche, que le manque de visibilité des rénovations peut minimiser leur impact, l'aspect extérieur étant déterminant. Le bouche à oreille peut -et a- quant à lui pu combattre ce handicap et participé de la diffusion de ce programme et du fait qu'il « se passe quelque chose » au niveau de l'habitat dans la Communauté de Communes.

Une majoration des subventions par la CCVH qui reste insuffisamment attractive

Pour l'instant, ces subventions n'ont pas suffisamment motivé les propriétaires, les sommes s'avérant trop peu élevées pour leur permettre de faire face à l'importance des travaux qui sont, très souvent, nécessaires dans le bâti ancien.

Urbanis

3.5 Freins

Un manque d'historique des dispositifs

Les départs simultanés des chargés de suivi du PIG et surtout le manque de « tuilage » entre chargés de suivi à la CCVH ont quelque peu perturbé la connaissance fine du dispositif et le suivi de l'intervention comme de l'opérateur.

Ajoutons (Chorus) que l'on peut, de manière récurrente, quelque peu déplorer l'absence de culture de « mémoire », d'évaluation » et de « capitalisation » des interventions publiques. Ainsi sur la CCVH, nous ne pouvons pas nous appuyer sur l'historique de toutes les opérations sur l'Habitat (OPAH et PIG) dont a bénéficié le secteur pour analyser les atouts, dysfonctionnements, récurrences, ... sur le territoire et en déduire des axes forts pour les prochains dispositifs, qui s'appuieraient notamment sur la réduction des phénomènes non traités.

CCVH

Les changements réglementaires

En 2012-2013, les changements réglementaires ont bouleversé nombre d'éléments : les travaux, les priorités de l'Anah, ...comme le travail des opérateurs et le traitement de leurs dossiers. Les opérateurs ont dû s'adapter à ces contraintes, tout comme, par ricochet, les bénéficiaires.

Les restrictions financières ont constitué un véritable frein aux dispositifs, et ce fut le cas du PIG de la CCVH.

CD 34

Les répercussions des changements d'orientations et de cibles de l'Anah

En 2012, l'Anah réforme son programme de subventions avec « habiter mieux ». Les répercussions sur le PIG de l'Hérault en sont, notamment, une cible « transformation d'usage » et un quasi abandon des dossiers des logements PB. Un frein doit donc être mis vis-à-vis de ces dossiers, sur la CCVH, et les dossiers en attente posent problème. Au démarrage de la mission, l'accent était donc mis, en accord avec la CCVH, sur les dossiers PB / éco-réhabilitation et centres anciens. C'est dire que les changements dans les financements de l'Anah ont fait basculer les dossiers vers ceux touchant la précarité énergétique et l'autonomie.

De même, un changement dans la réglementation a été opéré pour le FART. De par le changement de plafonds de ressources, l'afflux de dossiers a provoqué, pour 2015, un dépassement des objectifs qui a entraîné une demande de régulation par le délégué ANAH local, réservant ces subventions aux propriétaires disposant des ressources les plus

Urbanis

modestes.

Les dossiers déposés en mairie et conformes à la réglementation, donc éligibles, n'ont pas pu être traités, ce qui a provoqué un fort mécontentement chez les bénéficiaires et a perturbé le relationnel entre opérateur et bénéficiaires, sans compter le temps passé sur des dossiers sans aboutissement.

Malgré tout un an plus tard, l'Anah peut recommencer à financer les dossiers aux plafonds prévus et les propriétaires occupants rejetés ont été rappelés.

Le Pays Coeur d'Hérault mentionne également les difficultés engendrées par les changements de critères de l'ANAH au cours du programme PIG, difficultés tant pour l'opérateur que pour les bénéficiaires et les artisans, d'autant que les premières espérances suscitées par la communication sur le programme avaient généré un gros « appel d'air » et d'affluence de dossiers qu'il n'a pas toujours été simple de stopper à certaines périodes.

Ces freins sont constitués aussi bien par les changements mentionnés plus haut que les délais de paiement. C'est donc toute la chaîne du dispositif qui est impactée et qui a engendré un blocage du dispositif. L'arrêt à une période des dossiers a provoqué un engorgement des dossiers comme des insatisfactions qu'il a été parfois difficile de reprendre par la suite.

C'est dire qu'une des difficultés résulte bien des critères nationaux et des adaptations qu'il serait cependant indispensable de prendre localement. Une des questions clefs reste donc celle des réponses adaptés aux territoires et des « cas par cas » à imaginer avec les délégations locales.

**Pays Coeur
d'Hérault**

Les dossiers « travaux lourds » pour les propriétaires occupants jugés insuffisants

Ces travaux sont finançables à 80% par les subventions auxquelles s'ajoutent 10% de la part de la Fondation Abbé Pierre. Ces objectifs fortement portés par le CD 34, L'Etat et la CCVH doivent donc trouver des solutions pour franchir les obstacles qui empêchent de les « sortir », dans la mesure où les financements sont plus que favorables. *(Nous verrons par la suite qu'un accompagnement social renforcé est prévu à cet effet).*

Il faut, malgré tout reconnaître, que le faible montant des loyers par m², calculé après bénéfice des aides ANAH peut constituer un frein réel, notamment en secteurs de marché classique.

CD 34

Des règlements de l'Anah qui n'autorisent pas certains travaux pourtant importants pour les propriétaires

L'Anah ne finance pas certains travaux ponctuels comme les seules réfections de toiture, remplacements de menuiseries, réfections d'installations électriques – qui ne garantissent pas à eux seuls les 25% de gain énergie-. Ces rénovations ne sont donc pas finançables même si elles constituent un élément important de confort et d'économie sur les charges - quels financements trouver ?

Urbanis

La CCVH établit le même constat, en parlant de la lourdeur de certains travaux demandés pour arriver au bénéfice des 25% de gain énergétiques, difficiles parfois à envisager par les propriétaires occupants à faible revenus.

CCVH

Le fonctionnement des financements

Des avances sur travaux insuffisantes pour certains bénéficiaires aux ressources modestes et des délais de paiement trop longs restent encore des points qui freinent la réhabilitation des logements des propriétaires les plus modestes.

Ces délais ont également des répercussions sur les artisans, dont certains ne peuvent faire face aux délais de paiement des financeurs publics et demandent alors un paiement direct par les propriétaires, ou se retrouvent dans de graves situations de trésorerie.

CCVH

Le fonctionnement des avances actuel constitue un point de blocage pour atteindre les objectifs sur les travaux lourds, car il décourage les propriétaires les plus modestes. En effet, seuls les propriétaires qui possèdent une trésorerie peuvent réellement accéder au programme.

Étant donné le public à ressources modestes ciblé, les pouvoirs publics devraient s'engager économiquement sur les avances et le partenariat avec les banques et les crédits devrait être davantage développé.

**Mairie de
Puéchabon**

Des paiements trop tardifs

Nous avons vu, au travers des enquêtes, que les délais de règlement des subventions constituent un frein au dispositif, faisant renoncer un certain nombre de bénéficiaires potentiels. Certaines améliorations sont d'ores et déjà prévues, d'autres déjà effectives (chapitre sur les améliorations), en revanche d'autres persistent, touchant par exemple le délai entre le règlement de l'Anah/CD34 et celui de la CCVH.

En effet, il faut attendre la preuve du paiement de l'Anah pour le déclenchement de celui de la CCVH. Un récapitulatif de l'Anah sort vers le 20 juin, quand le règlement se fait en mai. Or les bases de données de l'Anah sont peu lisibles, ne donnent pas une information précise sur les montants alloués qui peuvent être des avances comme des soldes. Enfin, seul un courrier au propriétaire est envoyé pour donner acte du déblocage des subventions (alors qu'à une certaine époque un double de ce courrier était envoyé à l'opérateur). Les opérations successives et ce manque d'information a donc rallongé d'autant les délais.

Urbanis

Les défaillances des banques pour bénéficiaire de crédits travaux

Constat peut être fait que l'impossibilité d'accéder aux crédits bancaires a constitué un point de blocage pour certains propriétaires.

La CDAI, Caisse Départementale d'Action Immobilière, est partenaire du dispositif financier et l'allocation Logement (AL) peut verser les mensualités de prêt (le taux est de 1,8%). La SICAP, quant à lui, n'est plus présent et le Crédit Municipal de Nîmes prête à 4%.

CD 34

La CAPEB insiste aussi sur le fait qu'un manque d'accès au crédit bancaire et des « reste à charge » trop élevés constituent des freins à ce type de dispositif.

CAPEB

La CCVH met, elle aussi, l'accent sur cette problématique d'accès au crédit rendu difficile, voire impossible, par manque d'engagement des banques sur ces créneaux.

CCVH

Les FDI, promoteur et syndic privé, avait également des missions sociales sur le département et un nombre conséquent de dossiers pouvait être traité. Adossé par la suite au Crédit Immobilier de France, il a finalement disparu.

Urbanis

Seul aujourd'hui le Crédit Municipal de Nîmes, avec lequel Urbanis a passé convention, effectue un certain nombre de prêts et de pré-financements. Récemment le FDI semblait revivre et en expérimentation sur le PIG de Montpellier, pour de nouveau constituer une piste à retenir.

Un partenariat public/privé trop peu construit

Le travail collaboratif avec les artisans n'a pas été suffisamment optimisé. Certains artisans travaillent déjà dans le cadre de programmes financés par l'ANAH, et n'ont donc aucun mal à s'inscrire dans un nouveau dispositif et à en connaître les rouages. Ils ne peuvent cependant pas distinguer le PIG Renovissime des autres dispositifs, car aucun bilan n'est fait par commune et ils ne sont donc pas en mesure de donner un avis particulier sur ce dernier. En revanche, les autres n'ont pas toujours eu l'occasion d'appréhender les opportunités liées au PIG CCVH.

Le point positif que constitue le répertoire des entreprises, salué notamment parce que les collectivités ne sont pas toutes prêtes à le faire - en partie par craintes des éventuelles retombées juridiques -, a finalement eu un impact réduit par un manque de suivi.

Plusieurs aspects ont ainsi pu entraver les bénéfices envisageables de cette collaboration :

- Certains artisans connaissent, comme indiqué précédemment, les opportunités liées aux aides publiques et peuvent même être amenés à faciliter la demande de crédits bancaires. Ils peuvent même se montrer tout à fait moteur pour cet accès aux crédits.
- Les artisans font, en effet, état du fait que nombre de leurs clients ne font pas appel aux banques pour le financement de leurs travaux et/ou ne savent pas monter leur dossier et, de plus, appréhendent souvent mal les plans de financements.
- Certains artisans doivent renoncer à entreprendre les travaux de réhabilitation pour des clients qui ne peuvent faire face aux avances, puis aux règlements dans des délais acceptables par de petits artisans.
- Certains professionnels, rodés aux dispositifs ANAH, mettent en relation les clients et les opérateurs de suivi-animation des dispositifs, mais pour cela il faut qu'ils les connaissent

En bref, il est apparu que les professionnels ne se sont pas suffisamment ressentis comme partenaires du dispositif.

CAPEB

Le Pays Coeur d'Hérault insiste lui aussi sur la difficile implication des entreprises, rebutées souvent par la longueur et complexité des dossiers de subventions publiques et le frein ainsi donné à des leviers économiques, comme écologiques potentiels.

L'atout certain de l'annuaire et de la présentation du dispositif, à la CAPEB et à un certain nombre d'artisans, n'a cependant pas été suivi par une connaissance approfondie des artisans du secteur, des petites entreprises, de leur perception, attentes et difficultés pour appréhender et trouver des solutions à leur problématiques.

Les actions entreprises doivent donc être considérées comme des amorces à affiner et étendre sur un territoire plus vaste.

3.6 Gouvernance et fonctionnement

Un fonctionnement du dispositif tout à fait satisfaisant

Il n'y a pas eu de frein aux avenants, le fonctionnement a été satisfaisant tout au long du dispositif et le suivi, notamment les COPIL, se sont bien déroulés, avec une volonté des élus affirmée, ce qui est déterminant dans la mesure où les mairies demeurent le principal relais des programmes.

CD 34

L'impression de « bonne gouvernance » est partagée par le Pays Coeur d'Hérault qui non seulement n'a pas noté de difficulté, mais se félicite du partenariat Urbanis/Gefosat, dans la mesure où cette structure cherche à mettre l'accent sur la question des matériaux, notamment, volet encore insuffisamment perçu comme déterminant.

Pays Coeur
d'Hérault

La seule question porte sur l'absence de renouvellement de la collaboration Urbanis/Gefosat qui a été perçue comme bien menée au démarrage.

Le partenariat

Au niveau institutionnel, le Conseil Départemental 34 est en relation avec l'Anah et la CCVH et, comme autres partenaires, essentiellement la fondation Abbé Pierre, les caisses de retraite - de plus en plus présentes – (avec une réunion commune par an), mais chaque partenaire conservant ses propres règles. Le forfait CARSAT, quant à lui, octroyant 3 500 € pour les dossiers autonomes est intéressant puisqu'il représente autant d'économies qui peuvent se reporter sur d'autres dossiers. Pour ce qui concerne la Région (qui intervient sous forme d'écochèques qui vont directement à l'artisan), le partenariat s'établit directement avec l'opérateur.

CD 34

Un partenariat en lien avec le terrain, notamment au travers du Conseil Départemental, mais quelques rapprochements et éclaircissements à entreprendre avec l'opérateur (ex : la réception des chantiers ; la venue de Gefosat aux réunions, ...), tels pourraient être les principaux éléments à poser.

CCVH

Il est apparu malgré tout, au cours du programme, que les domaines de compétences et d'intervention entre Communauté d'Communes, Communes et opérateurs avaient souffert d'un certain manque de définition et de répartition claire des rôles.

<p>Il apparaîtrait important, notamment, de repenser les interventions en centres anciens (pour tout ce qui touche au tourisme, aux parkings, aux espaces publics, au mobilier urbain,...° et de s'appuyer sur les PLU et PLH, conçus comme expression du projet et de la volonté communale, susceptibles de se décliner en projets complémentaires les uns des autres.</p> <p>Par ailleurs, une mutualisation des compétences peut s'opérer entre communes, comme c'est déjà le cas au sein de la CCVH.</p>	
<p>Pour la FAP, le partenariat étroit avec l'opérateur est d'autant plus précieux que, en personnel réduit à Montpellier, la FAP ne peut être présente aux copils et réunions sur la CCVH.</p> <p>La gouvernance est donc importante et le partenariat avec l'opérateur doit servir de relai avec les autres partenaires, même si la Fondation est plus présente sur les PLH et a une connaissance du terrain au travers de l'ensemble des opérateurs avec lesquels elle travaille.</p> <p>La gouvernance est, pour le Pays Cœur d'Hérault, plus perçue au niveau de l'opérateur, notamment au travers</p> <p>Pour l'opérateur, l'appui et la présence des partenaires institutionnels sont tout à fait satisfaisantes d'autant plus que, même si la DDTM a donné délégation au CD34, Urbanis a l'occasion de la rencontrer lors de réunions thématiques particulières.</p>	<p>Fondation Abbé Pierre</p> <p>Pays Cœur d'Hérault</p> <p>Urbanis</p>
<p>Pour la CAPEB, le manque de suivi-animation du réseau artisans et entreprises relève d'un défaut de gouvernance. Cette dernière, bien menée, a pêché dans sa mise en œuvre du partenariat avec les opérateurs économiques et devrait donc se voir réorganisée à l'avenir.</p> <p>La gouvernance aurait ainsi profité de la création d'une instance qui aurait animé ce réseau et qui aurait garanti une information en continu ainsi qu'une sensibilisation aux dispositifs.</p>	<p>CAPEB</p>
<p>L'opérateur</p> <p>Les rapports avec l'opérateur se sont toujours montrés satisfaisants pour le délégataire qui apprécie les échanges constants et réaffirme sa présence auprès de lui. L'appréciation générale est donc une satisfaction d'ensemble avec un satisfecit renforcé pour le côté administratif et le montage des dossiers.</p>	<p>CD 34</p>

Une communication interne bien rodée

Le Conseil Départemental 34 est exigeant vis-à-vis des opérateurs et, dans le cas du PIG de la CCVH, l'opérateur a toujours répondu aux attentes du CD, et les relations ont été constantes et étroites, sachant que le Conseil Départemental n'a pas la même approche que la maîtrise d'ouvrage et ne se pose pas de questions particulières tant que le dispositif fonctionne bien, donne satisfaction et que les dossiers sont bien montés.

CD 34

Le seul élément à noter est de ne pas avoir reçu de relevé de contacts de la part de l'opérateur.

Une nécessité de ressource humaine pour le suivi des dispositifs

Si le fonctionnement du partenariat semble tout à fait satisfaisant aux yeux de la CCVH, il lui apparaît indispensable de disposer, en interne, d'un personnel suffisant, dédié au suivi des dispositifs. Effectivement pour jouer pleinement son rôle, la maîtrise d'ouvrage a besoin de temps et de compétences pour s'y consacrer.

CCVH

L'instruction des dossiers

Le CD 34 est délégataire. Son organisation a changé pendant le déroulement du PIG. Les commission ayant lieu au départ tous les deux mois (avec environ 200 dossiers traités à chaque fois) pour passer aujourd'hui à une commission par mois, ce qui, en pratique, a permis une fluidification du traitement des dossiers depuis le mois de mai.

Mais ce traitement des dossiers comporte encore des points à améliorer, notamment celui des délais.

En effet, même si c'est l'accusé de réception des dossiers qui permet au bénéficiaire d'engager les travaux sans attendre le passage en commission, les délais se multiplient :

CD 34

- Le paiement met 7 jours ouvrés pour la saisie du dossier et un mois pour être payé (voire 27 jours) , sachant que le paiement par l'Anah déclenche celui du CD 34 (depuis 5 ans les paiements Anah et CD 34 sont conjoints).
- Il faut ensuite une semaine à 10 jours pour la saisie informatique et l'envoi à la CCVH pour qu'elle effectue son propre règlement (cf chapitre « perspectives »)⁷.

⁷Délais plus long, bien souvent et notamment la dernière année.

3.7 Questionnements

Les objectifs

Pour le CD 34, et cela de manière globale sur le Département, tant que la répartition annuelle est conforme aux objectifs, aucune contrainte n'est imposée aux opérateurs. En revanche, les dépassements ne sont pas autorisés, pas plus en nombre de dossiers qu'en coûts budgétaires, excepté pour la dernière session de l'année qui autorise des réajustements, sinon un stockage de dossiers se constitue pour l'année suivante ; mais il est essentiel qu'il en soit de garder une équité géographique.

CD 34

Des cibles insuffisamment touchées ou renvoyant à des interrogations

Les objectifs géographiques comme certaines cibles privilégiées sont apparus insuffisamment représentées dans le programme. Les propriétaires bailleurs et le traitement de la vacance ont été, malgré tout, les parents pauvres du PIG, ce qui amène à penser qu'il faudra redéfinir précisément les thématiques d'intervention à l'avenir, tout en restant dans le cadre des contraintes de l'Etat.

C'est dire que pour les propriétaires bailleurs (dans une perspective de mise sur le marché de locatif accessible), la question reste posée de trouver des mesures suffisamment incitatives pour les motiver et de solutions pour arriver à faire aboutir des dossiers qui mettent plus d'un an à se construire, sans que des changements dans les directions étatiques ne viennent compromettre leur finalisation.

Pour les propriétaires occupants, une des craintes qui demeure est celle de compromettre leur équilibre financier déjà fragile, voire même d'aggraver leurs situations en leur imposant des travaux trop onéreux. Se pose, entre autres, la question de l'analyse des devis qui doit donc être affinée.

Par ailleurs, la question des avances sur travaux reste à améliorer, parallèlement aux délais de paiement.

Pour tout type de statut de propriété, une interrogation demeure sur les dossiers qui n'ont pu aboutir : profils des demandeurs, causes des arrêts,...

Une lutte plus efficace contre l'insalubrité et la décence reste également une question ouverte, tout comme la question de la redéfinition et les limites des périmètres.

CCVH

Le Pays Coeur d'Hérault, quant à lui, s'interroge sur la perception et l'impact du dispositif sur les bénéficiaires, sur les changements intervenus dans leur cadre de vie, leur logement, sur les éléments qui, selon eux, se sont vus améliorés. Ces questions sont sous tendus par une réflexion globale confèrent au logement une dimension plus complexe que l'appréhension générale que l'on peut en avoir, jugée trop réductive dans nombre de cas.

Un élément à prendre en compte également est celui qui découle du cadre de vie et interroge sur le comportement des familles dans leur logement et, notamment, leur degré de conscientisation des problématiques environnementales et d'économie d'énergie.

Ces questionnements visent à intégrer, par là-même, une dimension humaine et de l'usager, à prendre en compte dans les appréhensions des dispositifs liés à l'habitat qui ne peuvent donc se résumer à des approches uniquement technicistes.

L'impression globalement positive du dispositif de la CCVH amène cependant à penser à « aller plus loin » et poursuivre une implication qui peut aussi être alimentée par la connaissance d'autres programmes sur le Département de l'Hérault.

**Pays Coeur
d'Hérault**

Les dossiers des propriétaires bailleurs

Une des difficultés à toucher les propriétaires bailleurs peut s'expliquer par le peu d'acquisition destinée à la location et le fait de trouver et gérer ces locations. Une des solutions pourrait être trouvée par le recours à l'AIVS. Cette dernière entraîne un coût supplémentaire pour le propriétaire, mais peut être compensée par les déductions fiscales sur 9 ans, qui passent sur la CCVH, de 60% à 85%, si l'on fait appel à l'AIVS. Cependant certains secteurs, trop peu porteurs, ne sont pas couverts.

Autre frein pour ces dossiers, le prix imposé au m², qui par son manque d'attractivité peut décourager les propriétaires bailleurs. Seule une modification du zonage donnerait un loyer plus rentable, sachant que la déduction fiscale constitue, malgré tout et toujours, une compensation aux contraintes imposées.

En dernier lieu, les contraintes techniques imposées peuvent, elles aussi, constituer des freins et le Conseil Départemental avoue sa forte exigence. Malgré tout, par exemple, si le code de la construction finance les fenêtres à 6%, le CD 34 porte le financement à 10%, dans la mesure où il impose un maître d'œuvre. Si ces contraintes sont reconnues, elles représentent malgré tout, la garantie de travaux de qualité, qui constitue une réelle volonté politique des financeurs.

CD 34

La réalisation des objectifs propriétaires bailleurs est directement liée à la question du traitement des logements insalubres. Il est ainsi nécessaire de réfléchir à des stratégies de communication et des actions qui ciblent particulièrement ce groupe

**ARS, Mairies,
DDTM**

Insalubrité et indignité

Du fait même de l'accent mis sur les dossiers des propriétaires occupants, la question de l'insalubrité (qui renvoie souvent à un statut de propriété différent) peut être plus difficile à traiter, notamment dans le secteur de la CCVH où la MOUS indécence n'intervient pas.

Un sentiment de manque d'équilibre semble apparaître entre contraintes, procédures et sanctions (astreintes administratives, autorisations de louer, ...) et solutions et financements apportés pour une sortie de cette insalubrité. Les procédures judiciaires vont ainsi être accrues, mais auront-elles une efficacité réelle, dans un secteur comme la CCVH qui n'est pas en zone tendue sur le marché immobilier et ne bénéficie donc pas de subventions particulières ?

ARS

En général, ce type de dispositif (PIG/OPAH) doit être l'opportunité de concilier l'incitatif, le travail réalisé par l'opérateur, et le coercitif, par les pouvoirs publics.

Pour ce qui concerne l'insalubrité, les mesures coercitives peuvent être problématiques. Il faut, en effet, considérer que les locataires, souvent, ne veulent pas signaler leur situation car ils craignent une résiliation du bail. Ce manque de signalements s'explique par le fait que les pouvoirs publics ne peuvent pas toujours proposer des logements alternatifs et que les prix des loyers sont à la hausse sur le territoire. Les locataires préfèrent ainsi garder leur logement.

**CD 34,
CCVH,
DDTM ,
Mairies**

Les aides de la CCVH

Une fois les cibles définies, la répartition des aides de la CCVH pourrait être repensée :

- Pour les travaux lourds
- Quant aux périmètres des centres anciens
- Pour les dossiers autonomie, qui constituent une problématique forte de département

CD 34

Intervention sur les centres- anciens

Étant donné que les PLU encadrent fortement l'étalement urbain des communes, il est essentiel que le dispositif contribue davantage à l'attractivité des centres anciens.

**Mairie de
Puéchabon**

Une difficile conciliation entre feuille de route de l'Anah et réorientations de ses cibles, afflux de dossiers et délais d'aboutissement des dossiers

Les exemples ont été pluriels durant les cinq années du PIG. Nous avons parlé des changements vis-à-vis du FART, des plafonds de ressources du programme « habiter mieux »,...les dossiers « autonomie » ont aussi subi des fluctuations à la baisse.

Or, les feuilles de route prévues annuellement sont connues en mai et les dossiers des intéressés mettent entre 6 mois et un an pour être montés.

L'opérateur s'interroge dès lors sur les possibilités de réguler les flux de dossiers reçus, quand la communication nationale de l'Anah, relayée la plupart du temps localement, incite les propriétaires à déposer un dossier.

Urbanis

Accompagnement social

La confidentialité des dossiers

S'il est certain qu'une communication en continue est nécessaire entre principaux partenaires, le rôle du travailleur social est d'opérer dans toute la confidentialité requise par la déontologie de son travail.

Il conviendrait donc de réfléchir aux informations susceptibles d'être partagées.

Urbanis

Le suivi des locataires des PB aidés

Il est certain que le recours à l'AIVS, rendu obligatoire pour bénéficier d'une défiscalisation des travaux - travail en cours – constituerait une solution pour les premiers locataires, mais reste entière la problématique de la relocation.

En outre, l'intégration du dispositif dans le bureau d'accès au logement permettrait de proposer des solutions aux locataires des logements insalubres/indécents.

CCVH

Le savoir-faire local, les artisans et les éco-réhabilitations

Il y a surtout eu l'établissement d'une liste d'artisans labellisés, mais le réseau reste à développer, si telle est la volonté de la maîtrise d'ouvrage.

CD34

Les éco-réhabilitations ne semblent pas avoir été assez mises en valeur ; La CCVH n'a pas eu connaissance de la journée porte ouverte pour la découverte d'un logement réhabilité en éco-rénovation et si des fiches techniques ont été élaborées, elles n'ont pas donné lieu à communication et mise en valeur.

CCVH

CCVH

Le suivi-animation du groupement des artisans locaux

Ce dernier est resté insuffisant pendant la durée du programme. Des questions se posent sur leur accompagnement, par qui ? (l'ADIL, le PACT, les caisses de retraite, ...) avec quel conseiller juridique en cas de mal façons ou différent ? et avec quel accompagnement financier susceptible de mobiliser un fonds de roulement en leur faveur.

Il est à noter que la participation du service économique de la CCVH va déjà autoriser un accompagnement plus marqué.

3.8 Améliorations prévues ou effectives

Un accompagnement social renforcé

Au vu des difficultés à remplir les objectifs en direction des dossiers « travaux lourds » pour les Propriétaires Occupants, le CD 34 a pris la décision de renforcer l'accompagnement social en mobilisant, dès le démarrage de ces dossiers, les ADS et UTAG du Conseil Départemental. Effectivement ces instances, pour lesquelles le social est l'un des premiers métiers, sont apparues comme les plus susceptibles de remplir ce rôle ; l'ARS de son côté collectant les signalements et les transmettant à l'Etat. Des réunions sont en cours avec l'ADS, animées par le chef de ce service du Conseil Départemental, afin de mettre en place la formation et la communication qui conviennent. Toutes les antennes n'ont pas encore été rencontrées, mais une volonté forte est affirmée pour le croisement du technique et du social et un gros travail a été entrepris dans ce sens.

CD 34

Par ailleurs, un travail avec les CCAS va également être entrepris, puisqu'ils constituent un relais de terrain essentiel.

Ce sont donc des propositions qui vont être présentées à la CCVH, puisque c'est une démarche qui doit être portée par la Maîtrise d'ouvrage

L'expérience de terrain a fait émerger la nécessité de renforcer l'accompagnement social pour les dossiers travaux lourds et insalubrité. Il s'agirait ainsi de prévoir cette intervention en amont au moment du cahier des charges

Urbanis

Afin de renforcer l'accompagnement social des ménages plus fragiles, il serait envisageable d'associer davantage les commissions MDES (Commissions Ménages en Difficultés Économique et Sociale) au dispositif.

DDCS CD 34

Des réorganisations de Services pour un suivi optimisé

Les services de la CCVH se sont réorganisés, ce qui va permettre rôles et compétences renforcés en même temps qu'une efficacité soutenue vis-à-vis de la cohérence des programmes territoriaux, de leur vision d'ensemble pour assurer coordination et complémentarité des dispositifs.

CCVH

En effet, au démarrage du PIG les deux chargés de mission CCVH pour son suivi étaient le Directeur Général Adjoint et un agent du Service Habitat, distinct du Service Urbanisme. Aujourd'hui, un nouveau service englobe Habitat, Urbanisme et Foncier. Ce service a donc prendre en charge le Droit des sols,

l'Habitat, le foncier en lien avec l'EPF, les réserves foncières ainsi que les projets de logements sociaux. Cette réorganisation devrait induire un personnel suffisamment nombreux pour prendre en charge l'ensemble de ces domaines de compétences !

Mais surtout, cette cohérence et coordination d'ensemble devraient permettre de donner une nouvelle dimension à l'intercommunalité et ce, notamment, au travers des PLU que le Service va suivre. Avec une mission de conseil et d'ingénierie en urbanisme, ce Service va être en capacité de suivre les projets liés au PLU sur l'ensemble du territoire, en accompagnant les communes. Autre plus-value, les conseils et assistance pour le traitement des centres bourgs et leur revitalisation qui englobe un ensemble de thématiques telles que le logement, mais aussi l'urbain au travers des places de parking, espaces et équipements publics, mobilier urbain, commerces et services,...ce qui peut donner lieu à des propositions de complémentarité de programmes, comme un FISAC adjoint à un programme axé sur l'habitat.

Un recensement plus affiné des points de blocage

Un recensement plus affiné de la part de l'opérateur sur les dossiers non aboutis et en général un recensement sur les dossiers non- montés est nécessaire afin de renforcer la capacité du programme à atteindre ses objectifs et de résoudre les situations de blocages qui font se désister certains propriétaires.

CCVH

L'équipe d'Urbanis, quant à elle, s'est renforcée d'un travailleur social avec un temps d'intervention supérieur.

En effet, tout ce qui touche à la « décence » demande tout particulièrement une intervention portant à la fois sur le technique et le social.

L'opérateur a d'ailleurs fait évoluer ses courriers, dans la mesure où le bénéficiaire peut solliciter l'intervention de la CAF et que la loi ALUR permet la consignation de l'Allocation Logement (les travailleurs sociaux du Département le faisant en cas de nécessité).

Quoi qu'il en soit, les interventions sur la décence impliquent une forte médiation avec les propriétaires.

S'il est certain, en effet qu'Urbanis n'a pas ressenti le besoin de faire appel à du travail social au démarrage du PIG, excepté pour les dossiers habitat indigne ou indécents, mais cette nécessité est apparue au cours du programme.

Pour tout ce qui concerne les travaux lourds des dossiers Propriétaires Occupants, le Conseil Départemental 34 demande un accompagnement renforcé et le montage des dossiers des financements complémentaires le rendent indispensable.

Urbanis

Une dématérialisation des dossiers

L'ANAH a entrepris un changement dans le montage des dossiers en introduisant leur dématérialisation qui va permettre un gain de temps dans les paiements des subventions.

Cette simplification et cette absence de recours au dossier papier se poursuivra, dans un deuxième temps, par la mise en ligne des dossiers « Impôts ». En secteur programmé, les bénéficiaires auront recours aux opérateurs et, en secteur diffus, à l'ADIL et à la liste des opérateurs agréés sur le Département.

Des récépissés sous forme d'envois de mails seront adressés aux propriétaires concernés qui pourront ainsi suivre leur dossier en ligne.

Ce changement permettra une focalisation accrue sur le contenu des dossiers plutôt que sur le volet administratif, tout en opérant un gain de temps pour l'instruction des dossiers.

Les opérateurs seront là pour apporter toute l'aide souhaitée aux bénéficiaires, ce qui constitue en soi un changement dans les tâches qui lui sont assignées.

DDTM

Une simplification et meilleure efficacité dans le montage des dossiers

Plusieurs adaptations du travail et des financements vont avoir lieu. D'un côté, la DDTM va donc procéder à une dématérialisation des dossiers et de l'autre la Région va rendre opérationnels les éco-chèques de 1500 €, avec une saisie uniquement sur Internet.

Ces transformations vont aussi bouleverser le travail des opérateurs qui devront assister une partie des bénéficiaires pour la saisie des dossiers informatisés. Le Conseil Départemental 34, instructeur et garant de la réglementation, va donc être d'autant plus en relation étroite avec les opérateurs pour tout ce qui touche notamment à la saisie des dossiers sur internet. Ils pourront envoyer un mail au service technique, en cas de problème, pour une résolution rapide.

CD 34

3.9 Perspectives

L'instruction des dossiers

Réduire les délais de paiement :

Pour exemple, le Conseil Départemental 34 propose d'envoyer une liste des mandats pour que la CCVH puisse effectuer ses propres règlements plus rapidement. Une quinzaine de jours pourraient ainsi être gagnés.

CD 34

Les financements : modalités de paiement et reste à charge

le département accorde des avances sur les crédits de l'anah et ses crédits propres. Le taux de l'avance est de 70% pour les travaux «de lutte contre l'habitat indigne et 30% sur les autres catégories.

De plus il accorde des acomptes en fonction des réalisations.

l'objectif est de permettre aux propriétaires de disposer d'une trésorerie et d'être subventionner dès la facturation des travaux

CD 34

CCVH

Les objectifs et perspectives pour un prochain dispositif

Le Conseil Départemental 34, ayant un rôle de délégataire et de garant de la réglementation, n'a pas de rôle à jouer dans la définition des objectifs ni de la feuille de route qui en incombent à la maîtrise d'ouvrage et aux élus. En revanche, il précise les récentes dispositions prises par l'Anah vis-à-vis des copropriétés énergiquement fragiles et réaffirme que cette préoccupation devra être actée dans les prochains dispositifs, le règlement national devant s'appliquer localement et constituant une des dispositions d'éligibilité. (L'objectif étant un gain énergétique fixé à 35%).

CD 34

La CARSAT continue à s'investir dans la rénovation du bâti, même si elle constate une régression dans le nombre de dossiers qui lui parviennent et dans les retours de signalements de l'ANAH sur l'Hérault et l'Aude. Ainsi les retraités aidés dans le cadre des OPAH et PIG se montrent moins nombreux pour tout ce qui concerne les économies d'énergie, et la Caisse se recentre sur les dossiers « perte d'autonomie ». Notons qu'elle peut aussi accompagner à plusieurs reprises des personnes âgées aux faibles ressources en finançant des travaux isolés (comme le chauffage qui n'engendre pas une économie d'énergie de 25% et par là-même ne permet pas le bénéfice de subventions ANAH).

CARSAT

La CARSAT dispose d'un large réseau sur l'Hérault - en dehors des opérateurs - que ce soit EDF, GDF, la SICAP, la MSA, la CAF, les Communautés d'Communes ou les conseils Départementaux, ... et élargit ses bénéficiaires aux artisans, commerçants et ressortissants, d'une manière générale, du RSI pour tous les revenus modestes, avec l'objectif d'un reste à charge nul pour les travaux prévus.

CARSAT

Un décalage entre souhaits des élus sur les centre anciens et cible Propriétaires Bailleurs, et orientations de l'Anah, à réfléchir

« On dit que les dossiers PB ne « sortent pas » rend compte l'opérateur, deux facteurs sont cependant à considérer : d'une part l'arrêt des dossiers demandé par l'Anah en 2015 et, d'autre part, la longueur des délais de maturation et bouclage de ces dossiers qui peut aller jusqu'à 18 mois. Ces dossiers lourds à monter sont assortis d'obligation telles que permis de construire, financements complémentaires et réflexions des propriétaires.

Urbanis

Il conviendrait donc que la Maîtrise d'Ouvrage fixe des orientations précises et qu'un travail commun s'organise pour associer les mairies aux interventions préalables à prévoir, de type DIA, courrier type de la CCVH, communication renforcés, financements CCVH,

Un maillon manquant entre étude et opérationnel

L'étude pré-opérationnelle, dont la qualité est saluée, ne peut suffire pour passer à l'opérationnel. Si le repérage est très bien affiné (et le « terrain » effectué par Chorus et l'architecte associée le confirme, si besoin en était), un décalage persiste entre étude/ préconisations générales et outil PIG. N'oublions pas, entre autres, que ce dernier n'englobe aucune opération urbaine.

Urbanis

Des études particulières d'ilots s'avèreraient indispensables (en lien avec les mairies), renseignant sur les propriétés foncières, le statut d'occupation, les éventuelles indivisions (souvent non réglées), puis, plus avant, sur les intentions et stratégies des propriétaires.

De plus, un regard plus précis sur le bâti est nécessaire au vu de ces grosses bâtisses (nombreuses) qui représentent un intérêt patrimonial fort et solide, mais sont difficiles et onéreuses à réhabiliter, car souvent « biscornues » et peu adaptées aux modes de vie et confort modernes.

La CCVH réaffirme le constat d'un lien manquant entre étude pré opérationnelle et dispositif et pense donc que c'est une question à réfléchir avant l'élaboration

CCVH

<p>du prochain cahier des charges. Cette dernière, en effet, a permis de définir et dimensionner les services majorés, mais des études complémentaires s'avèrent nécessaires.</p>	
<p>Les améliorations des conditions annexes d'interventions sur les logements, notamment dans le cas de travaux lourds.</p> <p>Une mise à disposition de logements tiroirs par les mairies peut s'avérer dans certains cas une nécessité et condition préalable à l'engagement de travaux lourds.</p> <p>C'est peut-être là aussi une question à traiter dans le volet « renforcement du volet social du dispositif ».</p> <p>Mettre à disposition des logements tiroirs pour le prochain programme contribuerait à débloquer certaines situations, notamment concernant les logements insalubres, périls, travaux lourds, indignes. En effet, il suffirait d'un nombre limité de logements pour débloquer plusieurs dossiers. Par exemple, avec seulement 4 logements mis à disposition pour 3 mois, il serait possible de débloquer 80 dossiers insalubrité, indigne ou travaux lourds sur les cinq ans du dispositif.</p>	<p>Urbanis</p> <p>CCVH, DDTM, Mairies, CD 34</p>
<p>Une meilleure coordination entre dispositifs</p> <p>Dans la mesure où existe une MOUS décence au niveau départemental, une coordination s'avérerait nécessaire avec les autres dispositifs locaux, ce qui permettrait aux bénéficiaires de ne pas être « perdus » dans les différents programmes et interlocuteurs et de ne pas susciter des diagnostics logements divergents.</p> <p>Pour ce qui concerne l'habitat insalubre, des signalements interviennent, sachant que dans le cas d'un PIG, contrairement aux OPAH RU, si le mal logement est bien recensé, il n'existe pas véritablement de secteur ciblé.</p>	<p>Urbanis</p>
<p>Une meilleure prise en charge du cadre urbain</p> <p>Pour intervenir sur le cadre urbain il faudra associer des dispositifs spécifiques. Par exemple, jumeler le futur programme avec un dispositif sur les façades ou majorer les subventions si les façades sont traitées.</p> <p>Le traitement de façade a sans doute un effet positif sur le cadre urbain. Par exemple, la mairie de Sète a changé l'image de la ville en prenant en charge le renouvellement des façades.</p> <p>En revanche, le traitement des façades pose la question de leur prise en charge financière car le règlement Anah ne permet pas de subventionner ce type</p>	<p>Urbanis</p> <p>DDTM</p> <p>DDTM, CD 34</p>

<p>d'intervention.</p> <p>En outre, il ne faut pas oublier que la priorité de ces types de programme est le logement – priorité qui correspond à la volonté politique.</p>	<p>CCVH</p>
<p>Meilleure intégration des actions de lutte contre l'indécence et l'insalubrité</p> <p>Dans le cadre de signalements de logements insalubres/indécents, plusieurs actions peuvent être menées, si les propriétaires bailleurs retardent la réalisation des travaux telles que la possibilité de mettre en place des astreintes de 50 € par jour, et /ou de suspendre les versements de la CAF. Cette dernière action appelle ainsi à renforcer le partenariat avec la CAF.</p> <p>Il est également possible de mettre en place « un permis de louer », comme indiqué par la loi Alur. Il s'agit de définir des secteurs sur les communes où il existe une suspicion d'insalubrité sur lesquels les propriétaires bailleurs doivent demander une autorisation pour louer leur bien. L'autorisation ne sera délivrée qu'après visite du logement. La CCVH pourrait prendre une délibération en ce sens pour les territoires intéressés.</p> <p>Par ailleurs, il serait envisageable pour le prochain programme de mettre en place un comité insalubrité constitué par le Comité d'Action Social, l'ARS, l'opérateur, le Conseiller en économie sociale et familiale du Conseil Départemental, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, afin de mieux prendre en charge les problèmes spécifiques liés à l'insalubrité. Ce dispositif a déjà fait preuve sur d'autres territoires, tels que Montpellier, Sète et Bassin de Thau.</p> <p>En général, il est également nécessaire de mobiliser les communes et les maires sur l'habitat indigne et les mesures à adopter.</p>	<p>DDTM</p>
<p>Le traitement des centres anciens /de la vacance /de l'indécence</p> <p>Urbanis ne s'est pas montré proactif sur ces dossiers, notamment après les changements d'orientations donnés par l'Anah. L'opérateur présente comme nécessaire, pour ce faire, une implication forte des élus et la participation, globalement, des mairies ainsi que des stratégies réaffirmées pour le PIG de la part de la maîtrise d'ouvrage.</p> <p>En effet, si l'on donne comme orientation à ce dispositif, à la fois les économies d'énergie, l'autonomie et l'habitat dégradé, le PIG devient un PIG généraliste, qu'il conviendrait de réorienter dans un nouveau programme.</p>	<p>Urbanis</p>
<p>Des outils à redéfinir, notamment les fiches navettes</p> <p>Nous avons parlé de la nécessité de confidentialité liée à l'accompagnement</p>	

social. De manière plus générale, apparaît un besoin de co-construire des outils de partage des informations des dossiers, reprises d'ailleurs sur SIG (réflexion de chorus, appuyé par la connaissance du logiciel d'Urbanis qui permet de cartographier, sous SIG, les dossiers des bénéficiaires).

Urbanis

Les fiches navettes de l'Anah pourraient servir de point de départ à cette nouvelle base de données.

Des dossiers géo référencés

S'il existe une cartographie des dossiers déposés, il n'en existe pas pour les logements réhabilités. Seule la CCVH met sous SIG ces dossiers, mais les différentes transmissions provoquent quelques erreurs (comme nous avons pu le constater au travers des visites de terrain).

Un logiciel d'Urbanis permettant cette mise sous SIG, directement, il serait opportun d'en envisager la mise en place dans un prochain programme, en affectant les sommes nécessaires à ce travail, dans un cahier des charges détaillé.

Urbanis

Une base de données intégrant typologie des logements, statut de propriétés, localisation : centre ancien ou périphérie, et catégorie de travaux selon les critères Anah (nous avons vu au cours de ce bilan que l'analyse présente ne peut en être qu'approximative) représenterait également une amélioration certaine.

La mise en avant de l'éco-réhabilitation

Si, nous l'avons vu, les éco-réhabilitation ont donné satisfaction et ont été appréciées, leur publicité n'a pas suivi ces expérimentations innovantes.

Il pourrait donc être opportun que la Maîtrise Ouvrage s'empare des fiches éco-réhabilitations, organise des ateliers, programme des espaces dédiés, des plaquettes,...

Urbanis

Une association plus forte et plus suivie des artisans pour un levier économique renforcé

Urbanis mentionne qu'après la réunion publique d'information en direction des artisans, aucune action particulière n'a été menée, excepté la gestion de l'annuaire par Gefosat.

Les propriétaires, au sein de la CCVH, se montrent très sensibilisés aux valeurs écologiques et demandeurs d'informations.

<p>Au cours du dispositif, alors que le PIG CCVH s'est révélé exemplaire pour les opérations d'éco rénovation, ces dernières n'ont pas été mises en exergue.</p> <p>La Maîtrise Ouvrage pourrait donc mettre l'accent sur ce volet, en association par exemple avec le « Pays Cœur d'Hérault » et organiser : formation des artisans, informations en continu, ateliers, communication.</p>	Urbanis
<p>Des conseils pour un nouveau dispositif</p> <p>Ne pas mélanger enveloppe travaux et enveloppe opérateur.</p> <p>Penser que l'opérateur sera toujours soumis à une forte exigence de la part du Conseil départemental 34 et nécessite donc un fort professionnalisme.</p>	CD 34
<p>La DDTM voit dans un certain nombre d'éléments à intégrer dans un nouveau dispositif, des améliorations possibles et souhaitables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre l'accent sur l'accompagnement social, aussi bien des propriétaires que des locataires, pour les dossiers « travaux lourds », tout particulièrement, dimension qui demande à être intégrée dans les cahiers des charges des suivi-animations • La complexité liée à la concomitance de plusieurs éléments tels qu'un territoire assez large, des cibles multiples en même temps qu'une volonté de recentrage sur les bourgs anciens demande à être étudiée pour envisager l'outil le plus adapté. Cela implique également, au niveau des Elus et de la Maîtrise d'Ouvrage, de réinterroger les cibles, puis de les réaffirmer et de les accompagner par des aides complémentaires adaptées. • Envisager de coupler les dispositifs avec une intervention sur les façades, en réinterrogeant la Région, voire le Conseil Départemental et la Communauté de Communes • Coupler les dossiers « économie d'énergie » et « autonomie » qui autorise des biais d'accès aux subventions • Une dynamique à organiser dans la mesure où les freins financiers connus par le PIG CCVH devrait ne pas se reproduire, avec une vision plus claire des cibles ANAH sur les cinq prochaines années et en envisageant les possibilités de majorations sur les travaux lourds (à envisager avec le CD 34 et la CCVH) • Mettre l'accent sur la sortie de dossiers « travaux lourds », pour les propriétaires occupants comme bailleurs, en couplant l'ensemble des financements possibles (FART, notamment), un accompagnement social renforcé et des cibles bien décrites • Etre attentif au possible engorgement des dossiers « autonomie », donc maintenir la vigilance nécessaire pour éviter le blocage des dossiers, la dynamique sur les dossiers « économie d'énergie » devant se maintenir sur les 5 prochaines années • Maintenir la dynamique acquise sur le territoire en renforçant le volet 	DDTM

étude et connaissance du PLU, couplant cet atout avec des volets « étude/action » au sein de dispositifs Habitat

- Réfléchir à la complémentarité et aux liens et/ou intégration du PIG départemental avec les prochains dispositifs Habitat sur la CCVH
- Rester vigilant sur la question des « reste à charges » en calibrant la mission de l'opérateur dont le rôle est bien de poursuivre le volet social et financier, au travers de l'ensemble du partenariat et des financements complémentaires envisageables.
- Dans une optique favorable au maintien et continuité d'un dispositif Habitat au sein de la CCVH, la DDTM souhaite mettre l'accent sur un calibrage adapté, un outil le plus approprié possible, une articulation avec les autres dispositifs existants et une implication réaffirmée des communes.

Une transversalité semble nécessaire à affiner, renforçant en cela le partenariat. La relation Maîtrise d'ouvrage/opérateur devra être précisée dans le prochain dispositif, ainsi que les fiches de liaison et tableaux de bord, avec des précisions sur le contenu des bases de données, permettant, entre autres, un suivi accentué des « restes à charge » des bénéficiaires et une analyse des taux de subventions.

Un suivi plus important des dossiers propriétaires bailleurs devrait être mis en place.

De même, des critères de suivi-évaluation devront être co-construits, avant le démarrage de la mission, afin d'autoriser un suivi en continu, puis des évaluations qualitatives, intermédiaire et in fine.

CCVH

Ne pas oublier les copropriétés dégradées, comme il en existe sur Gignac, par exemple, contrainte également de l'ANAH pour les futurs dispositifs. Quel avenir, quelles améliorations, quel contenu, quelles modalités d'interventions pour un futur dispositif ?

Pour l'opérateur en charge pendant 5 ans du PIG CCVH, le potentiel pour un nouveau dispositif est indéniable.

Urbanis

En revanche, une des questions essentielles qui se pose est l'orientation que la Maîtrise Ouvrage veut lui donner. Schématiquement, soit il se cale sur les prescriptions de l'Anah et il reste de type « généraliste », soit des cibles spécifiques lui sont données et appellent des compléments d'études et d'intervention, sachant avant tout qu'un certain nombre de dossiers restent en instance et appellent un suivi.

Les questions seraient donc les suivantes :

- Quel dispositif pour quelles cibles ?
- Quel périmètre ?
- Quelles études pré opérationnelles et comment l'organiser / au futur suivi-

animation ?

- Quel cahier des charges ?
- Quel suivi d'animation avec quel mandat et quel découpage financier ?
- Quels exemples dans le département à interroger ?

Selon les cahiers des charges des suivi-animations des dispositifs OPAH et PIG, les opérateurs - voire le même opérateur - mènent des interventions différentes, avec par exemple, des approfondissements différents des dossiers, même si le volet technique reste identique. C'est notamment l'accompagnement social qui peut faire la différence. Il s'agit donc de fixer des interventions très précises dans le cahier des charges afin d'influer sur le futur traitement des dossiers.

Le volet « signalement » ayant connu un déficit certain pendant la durée du PIG sur la CCVH, il conviendra de se pencher sur cette question pour un prochain dispositif et envisager des démarches actives de recherche, dans la mesure où ce secteur a, pour l'instant, connu peu de prospections -en dehors du travail des PMI-. Or, l'agglomération de Montpellier se développe, la population à loger augmente et cherche des opportunités un peu plus loin géographiquement et un peu moins cher. Les locations dans certains secteurs de la CCVH vont donc être recherchées.

L'ARS note, également, que le CODERST va évoluer dans son fonctionnement et va demander des chiffrages de plus en plus affinés pour les travaux.

ARS

Il serait important d'assurer un lien plus étroit entre professionnels du bâtiment, CAPEB et maîtrise d'ouvrage du prochain dispositif, afin :

- De constituer un partenariat public/privé plus étroit
- De tenir informés les artisans des changements d'orientations, de cibles ou de financements de l'Etat ou des autres partenaires
- De mettre en place un plan de suivi et d'animation du réseau : réunions d'informations régulières, identifier les périmètres du dispositif, comme les interlocuteurs concernés, faire œuvre de pédagogie pour expliciter les thématiques des dispositifs et leurs implications en termes de travaux, d'économie d'énergie, etc.
- Mettre en relation, en bref, le réseau professionnel et le réseau institutionnel
- Faire des retours sur les études thermiques, ce qui permettraient de mieux cibler les travaux adaptés (ex : isolation des combles), renforcer la compréhension et le savoir-faire des artisans et l'adapter aux attentes des bailleurs de fonds, opérateurs et maîtres d'ouvrage et enfin renforcer l'efficacité énergétique des logements.
- Les artisans seraient également plus en mesure d'expliquer aux clients les travaux susceptibles de parvenir aux 25% d'économie d'énergie et d'autoriser des projets énergétiques plus ambitieux

CAPEB

Par ailleurs, un tour d'horizon des autres dispositifs et des modalités partenariales qu'ils ont mises en place pourraient nourrir de façon appropriée les programmes à venir.

Un souhait identique quant à un lien plus étroit et plus organisé entre dispositifs

– PIG, OPAH - et entreprises est indiqué par le Pays Cœur d’Hérault qui voit aussi dans l’implication du Service économique de la CCVH un élément indispensable pour ce faire et donner à l’éco-réhabilitation une dimension beaucoup plus importante.

**Pays Cœur
d’Hérault**

Pour la Fondation Abbé Pierre, certains domaines d’intervention seraient à prendre en compte dans un prochain dispositif :

- Une meilleure connaissance de l’habitat indigne, en identifiant les quartiers ou immeubles en difficulté afin de chercher des solutions pour les rénover
- Un accent particulier sur les centres anciens par souci de rénover l’existant plutôt qu’en produisant du neuf dans des zones excentrées
- Une mise en exergue des copropriétés et, notamment, des très petites copropriétés qui peuvent connaître des difficultés d’entretien et de provisionnements.

La fondation sera attentive à ces questions, dans la mesure où elles rencontrent les préoccupations de la FAF, au niveau national, qui se penche sur les copropriétés de 5 à 10 logements et souhaite prévenir les risques sur le bâti et les personnes, avant que les travaux ne soient trop lourds à entreprendre ou que des mesures de péril s’avèrent indispensables.

Ces interventions peuvent également comprendre des études pour mieux appréhender ces copropriétés, comme des informations sur les « droits et devoirs » des formations à l’usage des syndicats de copropriétés, voire au montage de ces derniers lorsqu’ils n’existent pas.

Pour l’instant, il est vrai que la FAF ne peut s’investir de manière intensive sur ces copropriétés qui peuvent devenir très lourdes en termes de financements. En revanche, elle peut financer des propriétaires occupants impécunieux, habitant ce type de copropriétés.

**Fondation
Abbé Pierre**

- Se pencher sur les types d’habitat qui font souvent défaut et qui peuvent bénéficier d’aides de la Fondation, comme les pensions de famille et le logement des saisonniers et sur les montages de baux à réhabilitation.

Rôle et domaines de compétences de chacun à débattre, clarifier et formuler précisément

Le CD 34, notamment, pense que le dispositif a bien fonctionné, mais peut encore s’améliorer et demande de façon précise, à définir le rôle et les domaines de compétence de chacun.

**CD 34
CCVH
CAPEB**

Nombre de partenaires s’accorde donc sur l’importance d’une redéfinition des rôles et compétences de chacun pour une gouvernance, des cibles et modalités d’intervention optimisées.

Nous avons visité l'ensemble des communes de la CCVH pour rechercher les changements entre les constats de l'étude pré-opérationnelle et ceux envisageables à ce jour.

Par ailleurs, nous avons effectué un repérage systématique sur huit communes à la fois sur les logements qualifiés de dégradés et/ou vacants par l'étude pré opérationnelle et sur les dossiers Rénovissime (en annexe, des exemples d'intervention fournis par Urbanis) et sur les préconisations urbaines dans les périmètres « centres-anciens ».

4.1 Les constats sur les logements

4.1.1 Visites détaillées de logements traités dans le cadre du PIG

GIGNAC 2, place de la Citadelle

visite effectuée le 31/08

Exemple d'une réhabilitation dans le cadre « sécurité, salubrité de l'habitat »

Parcelle AA 0299, Propriétaire occupant

Situation du bâti : dans le noyau villageois médiéval.

Nature : Maison d'angle en R+2, planchers structure en bois, toiture à deux pentes

Historique :

Lors de l'acquisition de cette maison du centre ancien, les diagnostics règlementaires n'ont démontré aucune anomalie.

La présence de termites a été signalée lors de la restructuration d'une maison voisine, longtemps vacante et abandonnée, qui a probablement provoqué la contagion du voisinage par les termites, initialement par la cave.

L'ANAH et Urbanis ont préconisé l'expertise du logement étudié, qui a révélé une présence massive de termites. La fragilisation de la maison a été estimée telle qu'elle a engendré «un arrêté de péril »,avec nécessité de travaux urgents.

La réhabilitation dans le cadre du PIG :

Les travaux de consolidation se sont avérés importants et onéreux, mais rendus possibles grâce aux subventions du programme Rénovissime, mais également au travers d'aides familiales et amicales pour les avances à effectuer pour les travaux -aides sans lesquelles, la locataire aurait dû quitter son logement, suite à l'arrêté de péril -.

Guidées par Urbanis, les interventions ont été réalisées dans les règles, pour tout ce qui concerne les dossiers, le choix des entreprises et de l'architecte (listes proposées).

La réhabilitation a été terminée en décembre 2016.

La visite de conformité a été effectuée par Urbanis et l'architecte.

Logement visité :

La maison visitée comporte un seul logement composé de 3 niveaux :

- au RDC : cave, (WC) et entrée par un escalier abrupt de structure en bois.
- partie jour au 1^{er} étage (cuisine ouverte, repas, salon)
- chambre, sanitaires au 2^e niveau.

Le logement est clair et ensoleillé.

Le chauffage est électrique.

La maison ne dispose pas de place de stationnement.

Elle possède deux expositions : SOE et SE.

Un petit balcon, donnant sur la Place, agrémente la partie jour, au 1^{er} étage

Qualités de la conception et des travaux :

Il s'agit d'une mise en conformité après attaque de termites.

La structure défectueuse a été consolidée :

- Poutres en bois, affectées – remplacées par des poutres en métal ;
- Traitement systématique de la poutraison et des planchers de toute la maison,
- Traitement préventif de l'escalier en bois.
- Traitement préventif de la maçonnerie en soubassement de la maison par une « barrière chimique – injections par chevilles »

À noter : sanitaires au RDC et 2^e étage, un escalier abrupt et un occupant handicapé.

Pas de monte escalier mécanique.

Remarques de l'occupante : retours d'investissement (financements des travaux) trop longs et tardifs.

Cette question reste plus que préoccupante pour la propriétaire occupante qui, de plus, se retrouve depuis plusieurs mois, en situation de handicap (qui l'oblige à une marche avec des béquilles, suite à un accident). Le moral de la propriétaire est durement affecté par les soucis financiers et l'incapacité, malgré les aides de la famille et d'amis, à honorer les dernières factures des artisans.

Conclusion :

Si les interventions dans cette maison ont été conformes aux exigences des traitements préconisés, le seul fait de la présence de « termites » (même ponctuelle ou limitée) en centre ancien de Gignac pose la question importante d'un diagnostic systématique à plus grande échelle.

Reportage photos :



Façade



Escalier



Traitement des poutres en bois – à tous les niveaux



Traitement de la maçonnerie - soubassement de la façade par barrière chimique

Mission d'évaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017 – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT / CHORUS / PISSAREVA-RASKIN

Exemple d'une réhabilitation dans le cadre de la «précarité énergétique»

Parcelle AE6 ; Propriétaire occupant

Situation du bâti : À proximité de la ville ancienne, au Sud de celle-ci.

Nature : Maison individuelle d'un seul niveau, structure traditionnelle pour l'époque : béton poteaux – poutres. Toiture – terrasse.

Historique :

Maison – pavillon des années 60-70.

Initialement, elle n'avait aucune isolation thermique et les menuiseries étaient vétustes.

Lors de l'acquisition, le volume et les surfaces disponibles correspondaient aux recherches des propriétaires, qui ont conservé l'aspect global de la maison.

En revanche, ils ont opté pour une démarche complète de sortie de « **précarité énergétique** »

La réhabilitation dans le cadre du PIG :

Les travaux de sortie de « **précarité énergétique** » ont concerné l'isolation thermique par l'extérieur et un changement de menuiseries

Etant architecte, le propriétaire a effectué lui-même le choix des matériaux et des entreprises.

Il a également assuré la gestion des travaux.

La réhabilitation a été terminée en 2016.

La visite de conformité a constaté l'efficacité des travaux effectués.

Logement visité :

Au milieu de la parcelle végétalisée, la maison visitée possède plusieurs orientations, deux accès et des lieux de stockage.

Le logement est un T6 de 115 m², dont la conception privilégie l'ouverture des parties jours vers le jardin.

Le logement est protégé du soleil par des stores intégrés aux menuiseries et par des dépassements de toiture.

Le garage est accolé à la maison.

Qualités de la conception et des travaux :

Les travaux « énergétiques » concernent :

- isolation de 18 cm d'épaisseur des murs par l'extérieur
- isolation de 15 cm d'épaisseur de la toiture – terrasse par l'extérieur.
- pose de menuiseries en aluminium et double vitrage antieffraction.
- pose de stores empilables pour le confort d'été (protection solaire), sans volets roulants apparents.

Les enduits appliqués ensuite ont donné la finition et les teintes souhaitées qui ont revalorisé l'aspect architectural et urbain de la maison.

Remarque : Les propriétaires expriment leur satisfaction lors des contacts avec Urbanis, qui a géré les dossiers de subventions et a suivi les réalisations.

Conclusion :

L'exemple de cette maison individuelle indique l'efficacité de la démarche dite « énergétique ».

L'isolation totale par l'extérieur prévient les ponts thermiques et assure un confort qui permet d'éviter la climatisation (et donc les dépenses énergétiques).

En effet, les propriétaires témoignent que, pendant les canicules de l'été, la température n'a jamais dépassé 27° à l'intérieur de la maison.

La démarche peut largement concerner les maisons de type individuel et en lotissement, par l'efficacité des traitements par l'extérieur.

Reportage photos :



Façade principale - entrée



Fenêtre d'angle protégée du soleil



Façade latérale



Isolation des façades



Isolation de la toiture - terrasse

Exemple d'une réhabilitation complète : travaux lourds

Parcelle AD0056, Propriétaire bailleur

Situation du bâti : à proximité du centre ancien et au Sud de celui-ci

Nature : Maison massive, R+2, toiture à deux pentes, faisant partie d'une suite architecturale.

Historique :

Initialement, cette maison était axée sur les activités agricoles et viticoles. Elle comportait :

- au RDC/sous sol derrière une porte cochère - des remises et des caves avec des chais et un escalier abrupt vers l'étage, derrière une porte avec imposte vitrée ;
- un niveau habité au 1^{er} étage ;
- une grange/grenier au 2^e niveau sous la toiture ;

Avant les travaux, le bâti était abandonné et en très mauvais état

La réhabilitation dans le cadre du PIG

La réhabilitation est récente et destinée à la location.

Deux logements sont conçus dans cette maison, respectivement au 1^{er} et 2^e niveau, avec des extensions mineures vers le jardin.

Le RDC accueille les stationnements (2 places) et des lieux de stockage. Les chais sont conservés.

La parcelle comporte un terrain libre à mi-niveau au Sud, mis à disposition des locataires, qui bénéficient ainsi de deux jardins privés

Logement visité :

Le logement est situé au 2^e niveau, comporte une surface de 85 m², et représente un T3 : un séjour / salle à manger avec une cuisine ouverte, deux chambres, sanitaires et rangements intégrés. Appartement accueillant et bien terminé, équipement soigné. Isolation thermique systématique, chauffe-eau perfectionné. Chauffage : climatisation réversible.

Le logement est traversant : NE et SOE.

La partie jour, au SOE, est agrémentée d'une terrasse et entièrement tournée vers le jardin.

Qualités de la conception et des travaux :

Bon exemple de réhabilitation réussie. Globalement – l'exécution comme le choix des matériaux sont satisfaisants.

Certaines remarques de la locataire sont notées :

- absence de ventilation primaire dans la salle de bain, absence d'isolation phonique du plancher intermédiaire, certaines finitions inadaptées à la cuisine, lampes extérieures au sol chauffantes.

Cependant, cette restructuration effectuée dans le respect du bâti ancien, aboutissant à la régénération et revalorisation actuelles d'une maison jadis détériorée est un modèle à suivre.

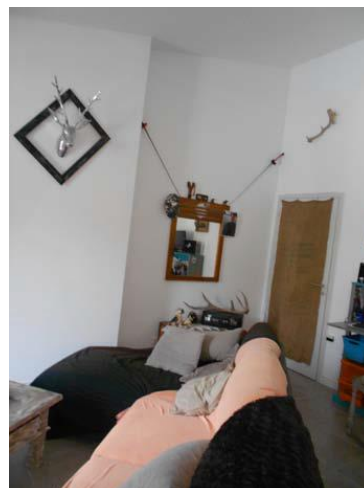
Conclusion :

La rénovation de la façade sur rue avec un traitement conforme au patrimoine ancien de ces ouvertures, de ses modénatures et avec des enduits de gamme chromatique intégrée, marque une réalisation visible et apporte une forte plus-value dans la perception de la rue entière où plusieurs bâtiments sont d'ailleurs réhabilités.

Reportage photos :



Façade rue



Salon /séjour



Cuisine



Sous - sol



Jardin partagé

Exemple d'une réhabilitation complète : travaux lourds

Parcelle A188, dans la continuité de N°5, Propriétaire bailleur

Situation du bâti : Adjacent au centre ancien, partie intégrante du Château

Nature : Bâti R+1, toiture à deux pentes, façade en continuité du 5, rue des Condamines, bâtiment également classé, accolé au Château. .

Historique : Initialement - annexe du Château

Avant les travaux, le bâti était vacant et en mauvais état

La réhabilitation dans le cadre du PIG :

La réhabilitation est récente (2016) et destinée à la location.

Le volume a été entièrement restructuré.

La surface au sol est réduite. Un petit espace/jardin délimite la parcelle et protège l'entrée de la rue.

Logement visité :

Le logement est un duplex, il comporte une surface de 55 m² et représente un T3 : partie jour en RDC et 2 chambres avec des sanitaires à l'étage.

Isolation thermique. Chauffage : électrique.

Le logement possède deux expositions - SOE et NOE,

Qualités de la conception et des travaux :

Réhabilitation réussie en tant que bâtiment classé, mais simple, dans l'environnement remarquable du Château.

Globalement – l'exécution et le choix des matériaux sont satisfaisants.

La locataire signale la présence d'humidité et de moisissures réduites autour de la porte d'entrée - fait qui indique un manque de ventilation.

Globalement, la restructuration a été réalisée en respect du bâti ancien et de son environnement.

Conclusion :

La rénovation de la façade sur rue est, comme au N°3, simple et intégrée, elle apporte une revalorisation urbaine du noyau villageois.

Remarque : Les locataires ne souhaitent pas de photos de leur intérieur

Reportage photos :



Façade SOE, accolée au 5, Av. des Condamines



Façade NOE, accolée au Château

Exemple d'une réhabilitation complète : travaux lourds

Parcelle A188, Propriétaire bailleur

Situation du bâti : Adjacent au centre ancien, partie intégrante du Château

Nature : Bastide R+1, toiture d'une seule pente, bâtiment classé.

Historique : Initialement - annexe du château

Avant les travaux le bâti était vacant et en mauvais état

La réhabilitation dans le cadre du PIG :

La réhabilitation est récente (deux ans) et destinée à la location.

Le volume a été entièrement restructuré.

Une partie du terrain pourrait accueillir le stationnement le long de la voie publique, mais sa formalisation en est absente.

Logement visité :

Le logement est un duplex, il comporte une surface de 105 m² et représente un T4 : séjour, salle à manger, cuisine, sanitaires au RDC et 3 chambres avec des sanitaires à l'étage.

L'accès vers la partie jour s'effectue directement de la rue.

Isolation thermique. Chauffage : électrique.

Le logement possède deux expositions - SE et SOE, mais ne comporte aucune surface extérieure.

Qualités de la conception et des travaux :

Réhabilitation réussie en tant que bâtiment classé, simple, dans l'environnement remarquable du Château.

Globalement – l'exécution et le choix des matériaux sont satisfaisants.

Les locataires n'émettent pas d'observation concernant les travaux et se déclarent satisfaits

La restructuration a été réalisée dans le respect du bâti ancien et de son environnement.

Conclusion :

La rénovation de la façade sur rue est un bon exemple d'insertion harmonieuse dans le site.

Remarque : Les locataires ne souhaitent pas de photos de leur intérieur.

Reportage photos :



Le Château



Façades du 5, Avenue des Condamines

4.1 Constats sur les phénomènes urbains

4.1.1 Impact du PIG HERAULT - Evaluation des mutations urbaines suite aux interventions dans les logements.

L'attractivité et le dynamisme démographique de la Vallée de Hérault se conjuguent pour opérer une « évolution des usages et de l'urbanité ». On observe ainsi une transformation, parfois rapide, du cadre de vie où les composantes originaires de la ville deviennent inadaptées : vieillissement et dégradation du bâti ancien, vacance, surcharge de la circulation et des espaces publics en général.

Ces problématiques persistent aujourd'hui encore, malgré les nombreuses interventions – individuelles ou collectives - survenues.

La mission d'évaluation du PIG comprend, dans ses thématiques, une vision sur la pérennisation des réalisations, en appréciant qualitativement ses effets leviers potentiels et son impact sur le patrimoine bâti et les espaces publics.

Les visites des communes et des opérations « in situ » ont permis :

- ✓ D'une part, d'observer **l'effet extérieur** des interventions - dossiers PIG - sur l'espace urbain ;
- ✓ D'autre part, d'apprécier la **qualité de travaux** réalisés par quelques examens à **l'intérieur** des logements bénéficiaires du PIG
- ✓ Parallèlement **d'évoquer la pertinence** des périmètres prioritaires du PIG (aides bonifiées)
- ✓ Enfin, de repérer un certain nombre de **phénomènes urbains** globaux et leurs changements éventuels, tels que : ilots particulièrement dégradés, vacance, altération du patrimoine bâti par des « rénovations problématiques », ou a contrario rénovation d'ilots, constructions neuves, comme la problématique des espaces publics.

Les constats suivants peuvent être résumés globalement : (cf. les photos des analyses par thématique)

- ✓ *Les interventions sont lisibles uniquement dans le cas **de façades rénovées et entretenues** (ce qui était à prévoir).*

Ainsi, les opérations visant l'adaptation à l'autonomie ou la précarité énergétique par des mises en conformité à l'intérieur des bâtiments **n'ont pas d'effets visibles pour l'environnement urbain.**

De surcroît, les façades restent parfois fissurées, comme les rives de toitures et les descentes des eaux pluviales peuvent demeurer défectueuses. On peut, dans ces cas-là, se préoccuper de l'absence possible de pérennité des interventions sur la précarité énergétique (infiltrations par les façades, ponts thermiques).

Dans d'autres cas, les façades ont été sommairement traitées - fait pouvant compromettre l'intervention spécifique du PIG à l'intérieur du logement.

De ce fait, l'effet attendu « de levier » pourrait ne pas fonctionner.

- ✓ *L'exécution des travaux dans le cadre du PIG a été menée de façon satisfaisante, voire très satisfaisante*, aussi bien dans le choix et la présentation des partenaires (entreprises, architectes), que dans la finalité des prestations.
On peut aussi se féliciter de la création d'un répertoire des entreprises locales, leur engagement et la formation dans ce contexte de réhabilitation.
- ✓ Les **aides majorées**, dont certains centres anciens bénéficient, n'ont pas obligatoirement donné de résultat et « de plus-value » patrimoniale. Ces aides ne semblent pas constituer une aide suffisante pour créer une plus forte attractivité que dans les communes limitrophes, non bénéficiaires.

Concernant les repérages des phénomènes urbains :

- ✓ *La grande majorité des phénomènes présentant des dysfonctionnements sont localisés en centre ancien*, là, où l'usage traditionnel de la ville se trouve progressivement dépassé.
Les caractéristiques morphologiques d'origine sont connues : tissus denses et imperméables, parcellaire étroit et allongé, excroissances incongrues, éclairage et ventilation insuffisants. Finalement, la vie moderne accélère le vieillissement, d'autant que les composants bâtis sont parfois mal ou peu entretenus.

Les extensions urbaines, quant à elles, comportent un habitat plus récent, moins fragilisé ou moins dense et une infrastructure plus aisée pour les espaces publics (sans présager pour autant des problématiques énergétiques dont ne sont pas exemptes nombre de constructions de ces lotissements).
- ✓ L'observation révèle une persistance de secteurs **dégradés** (ilots, fragments de ville ou de rue) demeurant depuis longtemps sans aucune amélioration. Cette situation justifierait des investigations rapides, ciblées et convergentes de la part des collectivités.
La situation s'aggrave lors d'infestations occasionnelles des xylophages, assez fréquentes, en général dans les centres anciens (nous avons pu en constater quelques cas).
- ✓ En revanche, certains ensembles bâtis font l'objet **d'opérations immobilières**, le plus souvent dédiées à l'habitat. Ces réalisations récentes sont qualitatives et respectueuses de l'aspect spécifique des noyaux villageois.
D'autres sont destinés à une fonction publique - culturelle, sportive ou administrative -. Leur réalisation apporte des effets qui rayonnent sur l'environnement, régénérant ainsi la dynamique de secteurs urbains tout entiers.
- ✓ Par ailleurs, on note, y compris dans les parties denses médiévales, l'existence de parcelles vides - « dents creuses » et bâtiments en ruine - présentant des *potentialités d'aménagements, qui aèreraient les tissus urbains*.
- ✓ Certains secteurs, porteurs de valeurs patrimoniales (architecturales et/ou historiques) restent en attente de réhabilitation, sans protection aucune contre la dégradation du temps.

- ✓ *On peut donc regretter l'absence d'une « veille de la vacance ».* En effet, de nombreux bâtiments semblent ponctuellement ou totalement vacants, *parfois depuis longtemps.* Leur recensement systématique et complet (localisation, état, origine, foncier), *permettrait de participer à la mobilisation* de la « vacance » pour la production de logements, toujours en nombre insuffisant.

A noter que la CCVH dispose d'un service mutualisé observatoire fiscal qui dispose notamment de données issues des services fiscaux sur la vacance des biens du territoire.

- ✓ Les commerces et leurs devantures jouent un rôle important pour l'animation et l'attractivité des centres urbains. Sur les périmètres étudiés, la présence commerciale est disparate : très active à Gignac, Aniane, St Guilhem le désert, St Jean de Fos, elle reste encore faiblement *représentée* ailleurs.
- ✓ L'examen des façades dans les noyaux villageois indique l'existence de *réhabilitations privées irrespectueuses* envers les modénatures *identitaires de l'environnement bâti* : proportions et formes des ouvertures créées, volumes hasardeux, nature des volets roulants, clôtures, enduits et teintes,.... Par ailleurs, les climatiseurs indiscrets sont omniprésents.

Ce constat, lourd de conséquences pour le patrimoine bâti (doté par ailleurs de nombreux monuments historiques, bâtiments classés ou secteurs protégés) nécessite l'instauration de périmètres spécifiques et restrictifs, ainsi qu'un *suivi de la réglementation.*

- ✓ Enfin, les espaces publics souffrent de saturation de fonctions mixtes : circulation automobile dense, concentrée sur les rues principales, lesquelles sont déjà sollicitées par ailleurs par les commerces, les piétons et les places de stationnement. Les trottoirs sont souvent absents ou trop étroits : soit par manque de gabarit suffisant, soit par usage routier. « La mixité d'usage » souhaitée est alors pratiquée sans sécurité, sans planification et sans projets d'aménagement. Cependant certaines rues, par un simple traitement au sol bien soigné, montrent des exemples de mixité ordonnée et de revégétalisation.

De nombreux exemples évoquent aussi une mise en valeur de références spécifiques et une mémoire des lieux (repérages patrimoniaux, cartes, informations historiques, etc.).

- ✓ Les espaces verts centraux aménagés sont rares, ou sont transformés en parkings, alors qu'à la périphérie des villes, ils participent de la perception paysagère des silhouettes bâties.

Conclusion :

Les centres anciens restent les révélateurs principaux d'identité et de richesse patrimoniale, étant des ensembles vernaculaires : terrain, matériaux, architecture, habitabilité. Leur maintien, en tant qu'ensemble cohérent, est aussi capital que l'amélioration des seuls logements comme unité de traitement.

C'est cette conception de maintien global des centres anciens dans un sens patrimonial (qui inclut habitat, bâti, services, espaces publics), qui doit être avancé si l'on parle de perspective de revitalisation globale.

Notons, également que, de manière générale, les remarques faites dans l'étude pré opérationnelle -que ce soit sur le bâti ou les espaces urbains – sont toujours valables, aujourd'hui encore, même si nous avons pu noter quelques réhabilitations de bâtis anciens et/ou sortie de vacance et quelques propositions urbaines en phase opérationnelle ou achevée.

4.1.2 Bâti ancien dégradé :



Gignac- rue médiévale



Le Pouget : vieilles maisons / quartiers, difficiles d'accès



Le Pouget : vieilles maisons / quartiers, difficiles d'accès

4.1.3 *Façades problématiques même après les interventions PIG – sans effet de levier sur l’environnement urbain :*



St Pargoire



St André de Sangonis



St Jean de Fos



Aniane



Gignac



Plaisan – maison individuelle

4.1.4 Restructurations récentes ou en cours :



*St Pargoire
Création d'un ensemble de lieux publics*



*Gignac
Création de 6 lgts*



*St André de Sangonis
Réhabilitation privée dans un secteur
d'habitat dégradé*



*Gignac
Rehabilitation mixte autour de la Mairie -
en cours*



*St Pargoire
Création 9 logts soc.*

Mission d'évaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat le plus DÉPRÉCIEUX et le plus DÉPRÉCIEUX sur la période 2012-2017 – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRault / CHOPUS / BISSAREVA / BASKIN

4.1.5 *Vacance supposée – exemples :*



Montarnaud



St Pargoire



St André de Sangonis



Le Pouget



Montpeyroux

5 CONSTATS A PARTIR DES ENQUETES AUPRES DES PROPRIETAIRES :

Afin d'évaluer l'impact du programme ainsi que son dispositif de communication et d'animation sur les habitants, **57 entretiens ont été réalisés, répartis entre bénéficiaires du programme et propriétaires qui avaient entamé la démarche mais n'ont pas poursuivi.**

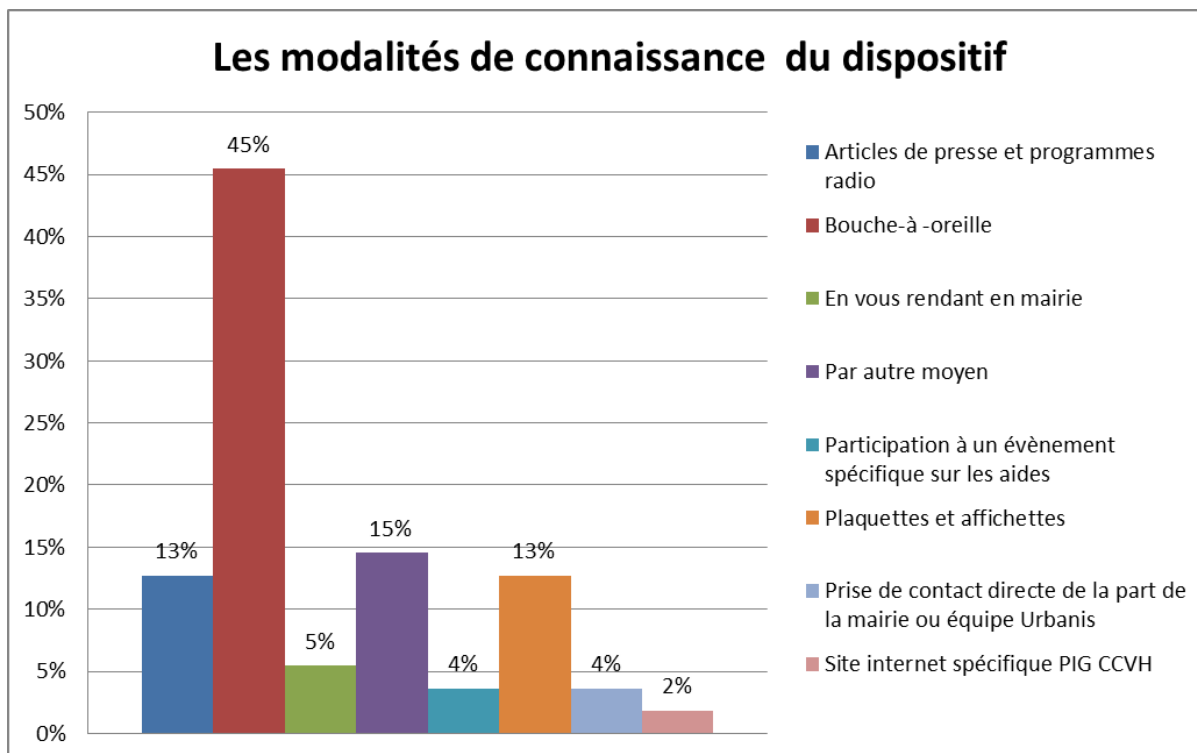
Deux questionnaires différents ont été soumis aux deux groupes :

- Les 18 propriétaires occupants et les 12 propriétaires bailleurs bénéficiaires ont été interpellés sur leur ressenti par rapport aux différents aspects de la démarche et sur les effets du programme sur leur qualité de vie.
- Les 18 propriétaires occupants et 9 propriétaires bailleurs dont le dossier n'a pas abouti ont été interrogés pour mieux analyser la pertinence du dispositif du point de vue de la communication et des éventuels points de blocage du programme.

Cependant, certaines questions sur les modalités de connaissance du programme ont été posées, de manière identique, aux deux groupes dans le but de déterminer l'efficacité de la stratégie d'information et de communication mise en place.

Notons que l'échantillonnage pour ces deux groupes a été réalisé de manière aléatoire, mais en veillant à sélectionner des dossiers ayant porté sur différents types de travaux.

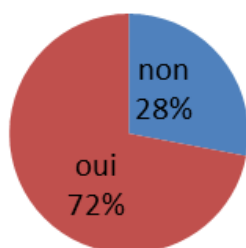
5.1.1 Communication



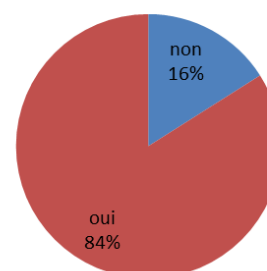
Avec 45% des réponses, **le bouche-à-oreille semble être le vecteur de communication qui plus a contribué à faire connaître le programme.**

L'importance du bouche-à-oreille pour disséminer des informations sur les dispositifs est confirmée par le fait que 72 % des bénéficiaires interrogés déclarent avoir conseillé les programmes à leurs voisins et 84% estiment même qu'il constitue un moyen tout à fait approprié pour se renseigner sur le programme.

Bénéficiaires ayant conseillé le programme à leur entourage



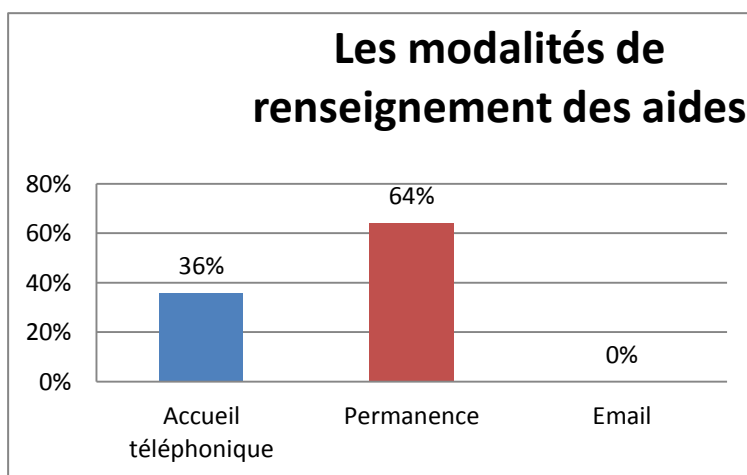
Ressenti /efficacité bouche-à-oreille



En revanche, les différents vecteurs de communication mobilisés par le programme semblent avoir fait preuve d'une efficacité plus limitée, aux dires des interviewés :

- Avec 14 % des réponses, les articles de presse et les affiches ont été le moyen de communication qui est apparu avoir le plus de succès, parmi les vecteurs mobilisés.
- Le site internet est resté faiblement consulté, avec seulement 2% des réponses
- La prise de contact directe et la participation à un évènement spécifique sur les aides ont donné aux aussi, de faibles résultats avec 4% des réponses

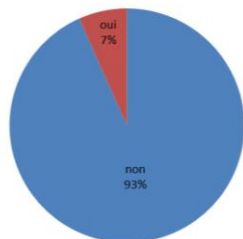
Une fois la mise en place du dispositif connue, **la plupart des propriétaires (64%) se sont rendus directement aux permanences, à Gignac**, pour mieux se renseigner sur les aides, alors que 36 % ont utilisé l'accueil téléphonique, les emails n'ayant pas servi aux premiers contacts avec l'animateur du programme.



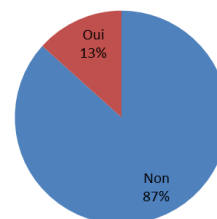
La faible efficacité du site internet et la non-utilisation des emails en tant que moyen de communication peut être expliquée par l'âge des propriétaires qui se sont intéressés à la démarche.

La connaissance des **différents volets** du programme faisait partie des questions posées. La faible connaissance des dispositifs par les bénéficiaires interviewés – respectivement seulement 4 % et 16 % des interviewés connaissent les éco-rénovations et l'ensemble des dispositifs Anah - peut ainsi signaler que des efforts supplémentaires doivent être accomplis pour diffuser des informations plus complètes sur les différentes interventions possibles du PIG. *(En effet, la plupart d'entre eux n'ont appréhendé que les subventions qui les concernaient en premier chef, en fonction des travaux qu'ils voulaient effectuer sur leur logement).*

Connaissance des éco-rénovations

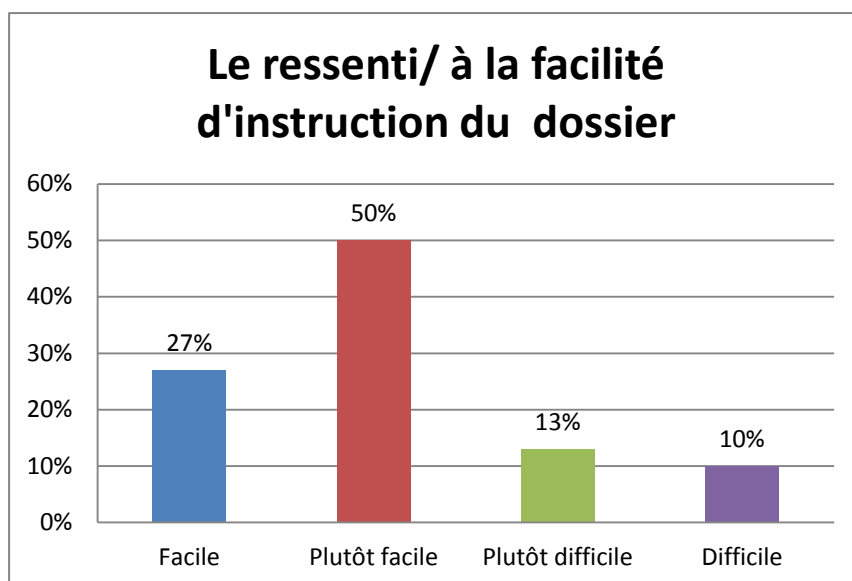


Connaissance des dispositifs Anah

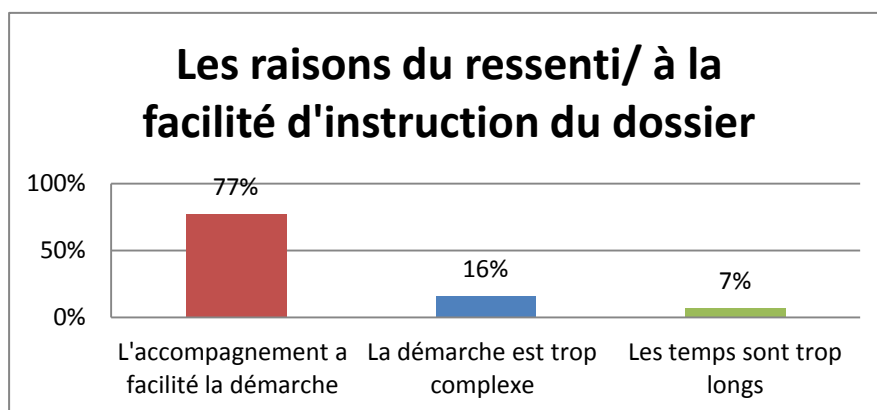


5.1.2 Le ressenti des bénéficiaires

L'instruction et l'accompagnement du dossier



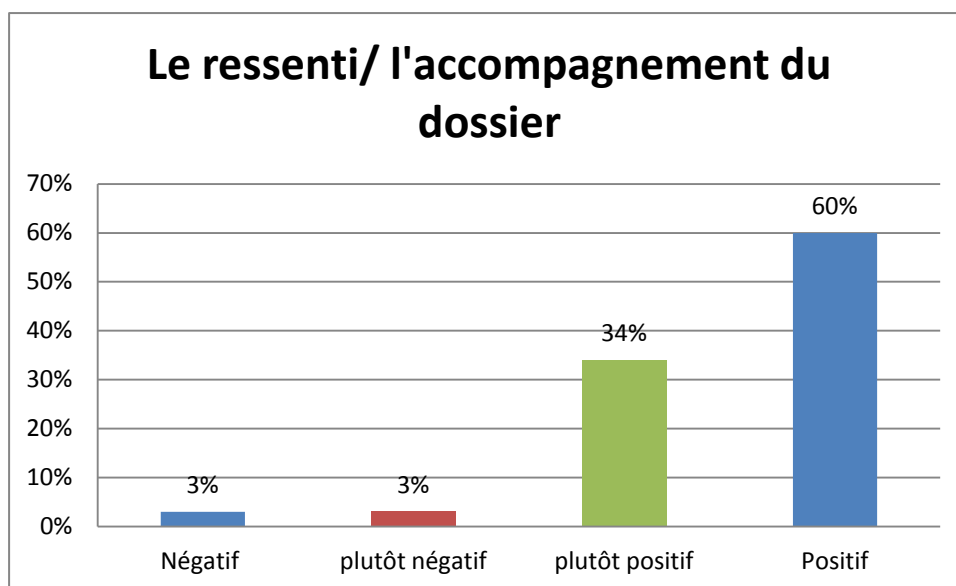
En général, l'instruction du dossier⁸ pour demander les subventions est perçue comme étant **plutôt facile**, 50% des réponses, ou facile, 27 % des réponses. Seulement 23 % des bénéficiaires interpellés ont estimé le montage du dossier « difficile ». Ces derniers motivent leur réponse par les délais de la démarche (16%) et la quantité de documents à produire (7%).



En réalité, même si les interviewés ont estimé le montage du dossier de façon positive, ils précisent **trouver la démarche complexe, mais que c'est bien l'accompagnement dont ils ont bénéficié qui en diminue la difficulté** (77% de répondants).

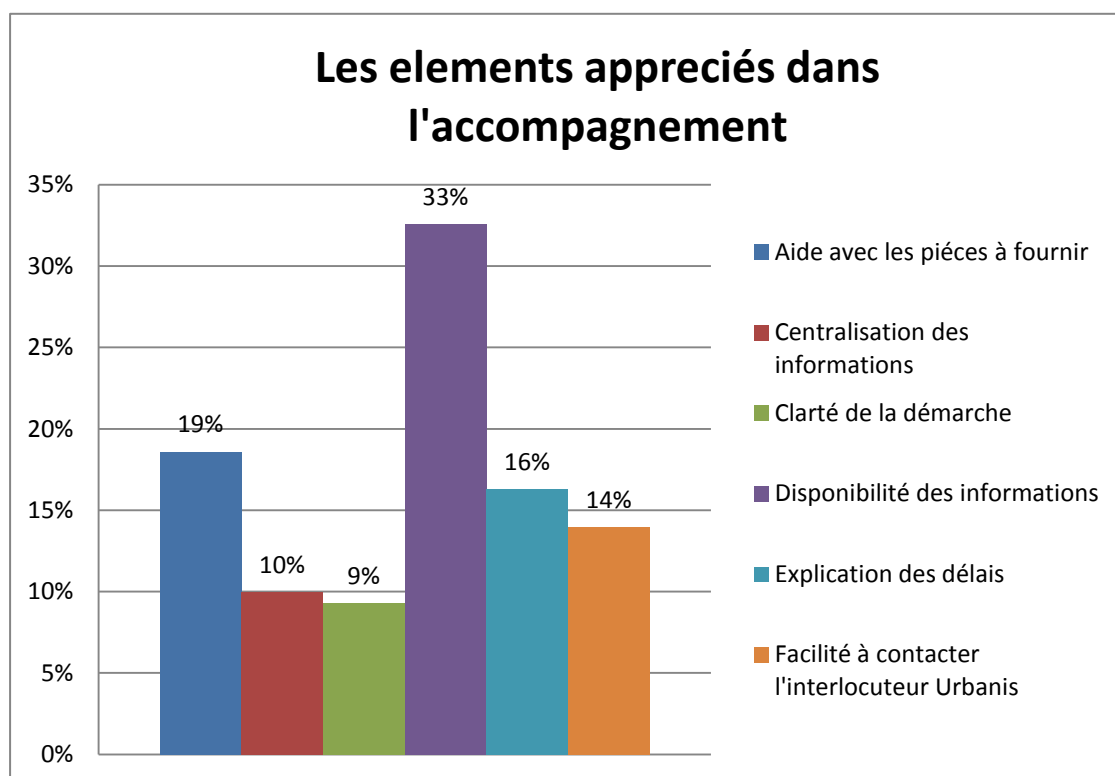
⁸ Par instruction du dossier on entend tous la démarche que les propriétaires doivent entreprendre avant le dépôt du dossier (recherche d'information, de documents, prise de RDV, réalisation de devis).

En effet, l'accompagnement du dossier est jugé essentiel pour l'aboutissement de la démarche et il est évalué de façon positive par 94 % des personnes interrogées.



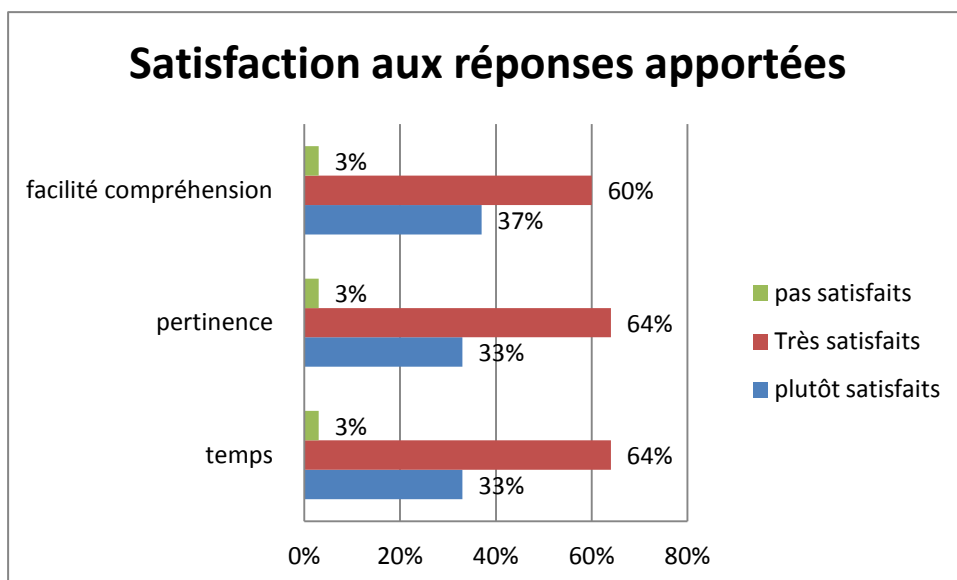
Éléments ayant facilité la démarche

Les interviewés décrivent plusieurs caractéristiques de l'accompagnement, comme autant d'actions facilitatrices de la démarche.



- **Disponibilités des informations :**

Tout d'abord, la possibilité de se renseigner aisément sur les aspects techniques et financiers du dossier tout le long de la démarche a été aperçue comme une aide importante pour pouvoir compléter le dossier (**33% des répondants**). Les interviewés rapportent, en effet, qu'il a été relativement simple d'interroger l'opérateur sur toutes les questions qu'ils se posaient sur la démarche à suivre, et la presque totalité d'eux se disent « satisfaits » ou « plutôt satisfaits » de la pertinence, de la facilité de compréhension des réponses fournies et de la rapidité avec laquelle elles ont été données.



- **Aides à propos des pièces à fournir**

Par ailleurs, les bénéficiaires du programme questionnés ont apprécié la possibilité de faire vérifier les pièces à fournir pour compléter leur dossier (**19%**). Pour plusieurs d'entre eux, ce suivi a ainsi permis de repérer et remédier aux erreurs commises dans les pièces qu'ils pensaient présenter, avant le passage en commission, notamment pour tout ce qui concerne les devis.

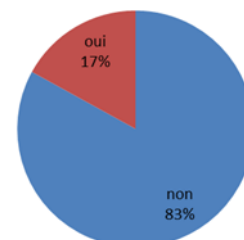
- **Explication des délais**

16 % des bénéficiaires interviewés retiennent qu'avoir eu une idée claire sur les délais a facilité l'instruction de leur dossier.

- **Centralisation des aides**

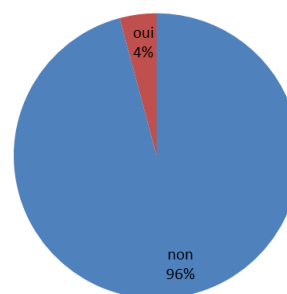
10% d'entre eux citent également, parmi les éléments appréciables, le fait d'avoir un seul interlocuteur pour tous les aspects du dossier. Effectivement, Urbanis a été le seul interlocuteur tout le long de la démarche pour 83 % d'entre eux. Il semble ainsi que même si un Programme d'Intérêt Général est par nature une opération partenariale, il est bénéfique du point de vu des habitants de n'avoir qu'un seul interlocuteur pour toute leur démarche.

Présence d'autres interlocuteurs



L'accompagnement fourni est ainsi estimé suffisant et la quasi-totalité des interpellés estime n'avoir pas eu besoin d'un accompagnement plus social. Cependant, nous notons que les personnes âgées interpellées estiment n'avoir pas eu besoin d'un accompagnement plus adapté car elles étaient suivies par leurs proches. L'accompagnement social qui aurait été souhaité par certains porte sur leurs démarches bancaires visant des crédits complémentaires, voire même pour quelques autres, une aide à domicile pour constituer le dossier et en rechercher les pièces concernées.

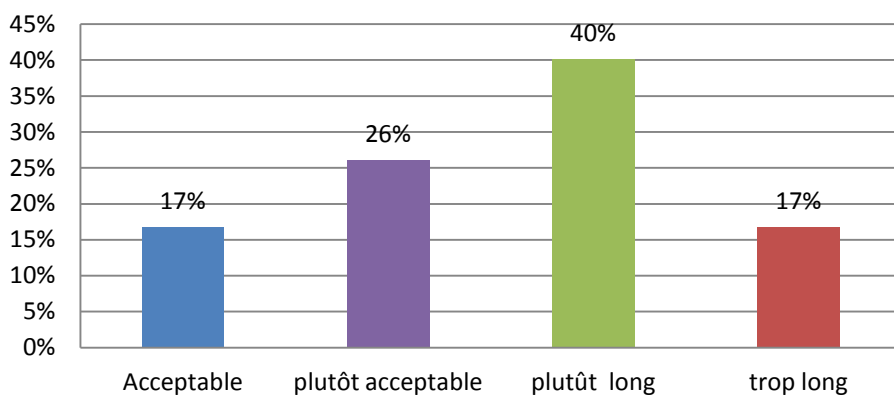
Besoin en accompagnement social



Délais d'instruction du dossier

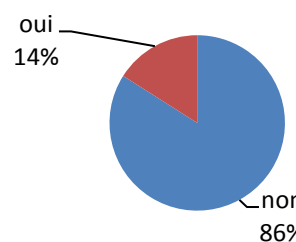
Pour ce qui concerne **le délai d'instruction du dossier, 57 % des interviewés le jugent long.** En particulier, il considère excessive l'attente pour le passage du dossier en commission. Par exemple, certains ont dû attendre plus de deux ans pour valider leur dossier. De surcroît, cette impression est partagée par ceux qui ont estimé le délai acceptable. Ils estiment, en effet que, prévenus par l'opérateur de la longueur de l'attente, ils ont été plus à même d'accepter ces délais.

Le ressenti /acceptabilité des délais d'instruction dossier

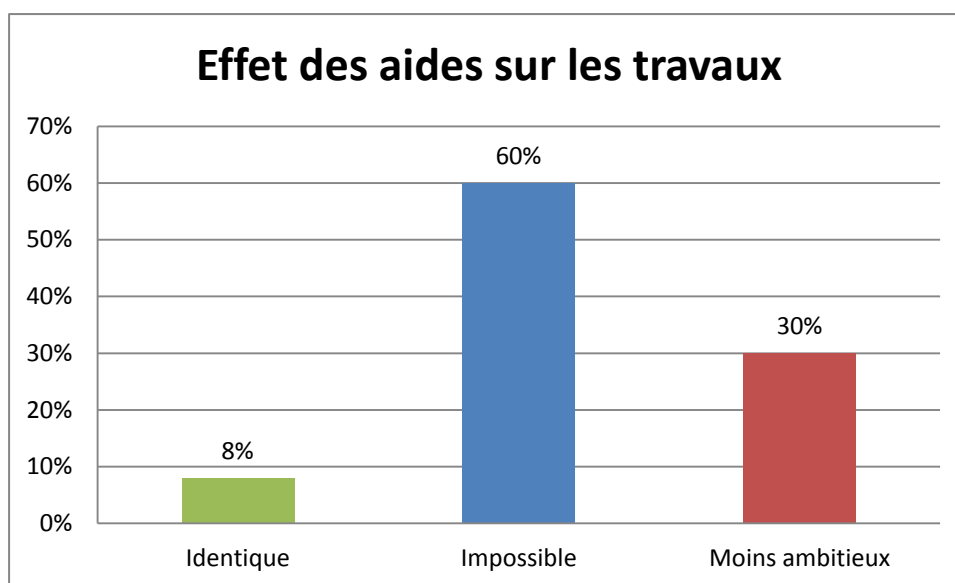


D'ailleurs, le fait que 86% des bénéficiaires interpellés déclarent n'avoir pas vécu de moments d'attente ou de dysfonctionnements semble indiquer qu'ils ont intégré les temps d'attente comme faisant partie du fonctionnement normal du dispositif. En effet, parmi ceux qui ont indiqué avoir connu des dysfonctionnements, seuls deux font référence au temps d'attente de validation du dossier. Les autres ont cité, dans un cas une différence entre le montant convenu des subventions et celui effectivement reçu, et dans l'autre, un problème avec un document fourni qui a été redemandé.

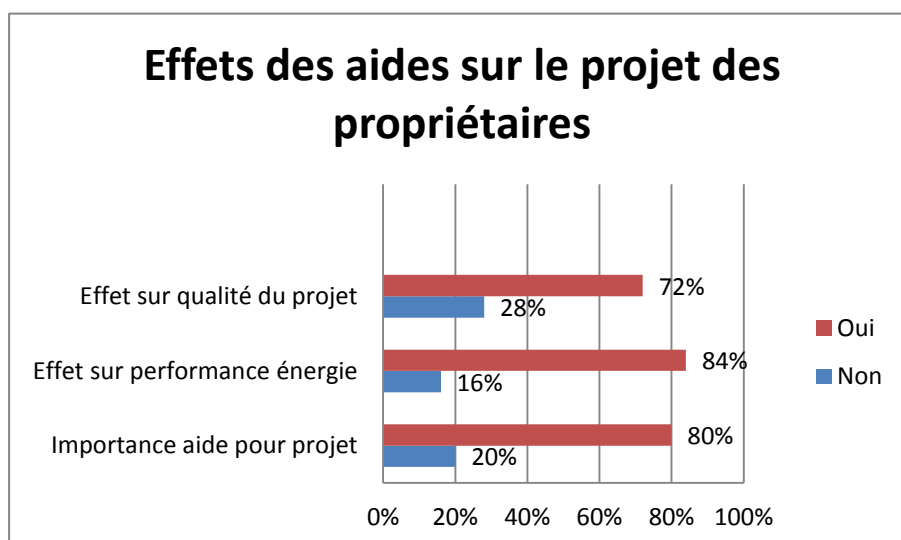
Dysfonctionnements



Les aides mobilisées et les travaux

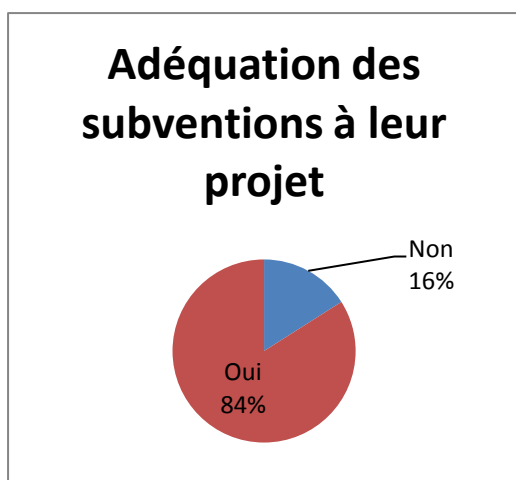


Les entretiens réalisés confirment que le programme a atteint son but incitatif. Les aides ont ainsi été décisives pour entreprendre les travaux, pour la majorité des bénéficiaires interpellés : **60% d'entre eux déclarent qu'ils leur auraient été impossible de réaliser les travaux sans les subventions et pour 30%, le projet aurait été moins ambitieux.** Seule une minorité, 8%, aurait réalisé les travaux sans aides et n'a pas changé le contenu du projet, suite aux subventions perçues.



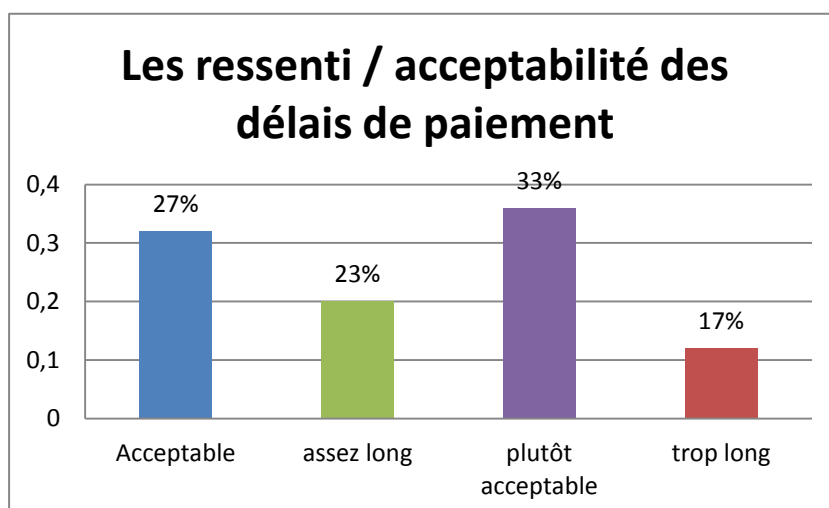
Les aides ont également joué un rôle fondamental dans la définition du projet des travaux pour **80 % des répondants et pour 72 % les aides ont, pour le moins, amélioré la qualité du projet initial**, par exemple au travers d'un meilleur choix de matériaux ainsi qu'au travers d'une exigence de respecter les consignes du programme.

Enfin, le programme a su répondre à l'enjeu prioritaire défini dans la convention de lutter contre la **précarité énergétique**. En effet, 86 % des interrogés retiennent que les aides mobilisées ont poussé vers une meilleure performance énergétique et vers une économie de leurs charges énergétiques.



De surcroît, la majorité des répondants estime le montant des subventions en adéquation avec leur projet. Notons que ceux qui auraient souhaité des aides plus importantes n'en estiment pas précisément ni le montant, ni le taux.

La majorité des interviewés évalue également de façon positive le délai de paiement : 60% estime l'échéance comme étant pour le moins « plutôt acceptable » alors que seulement 23 % l'ont jugée trop longue.



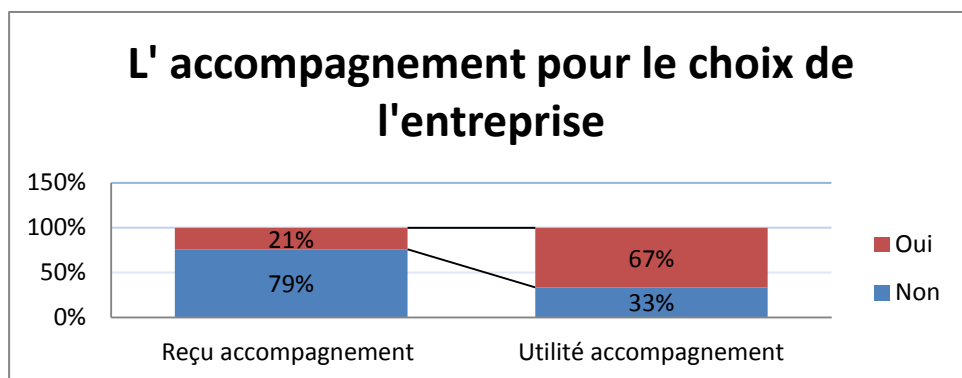
Encore une fois en réalité, les interviewés précisent que le délai pour recevoir la subvention a été malgré tout considérable, mais qu'ils avaient été prévenus à l'avance par l'animateur du programme et qu'ils en ont ainsi accepté les échéances.

Nous constatons ainsi le succès de la stratégie de l'opérateur qui a su présenter, dès le début de la démarche, des délais réalistes et clairs, même s'ils se montraient assez longs.

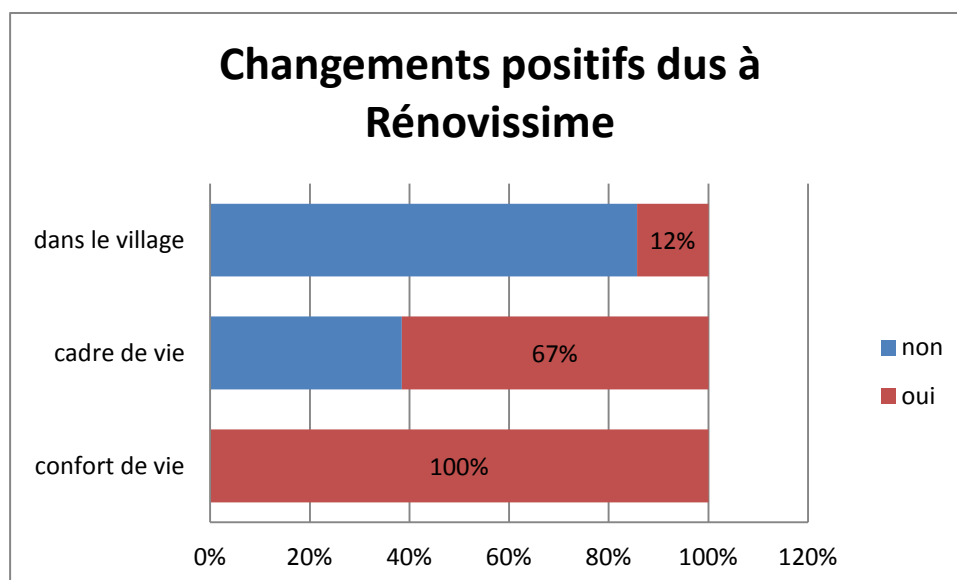
En outre, plusieurs répondants signalent que les délais des subventions n'ont pas posé de problèmes insurmontables grâce à la solidarité des artisans. En effet les artisans, rassurés par le fait que les travaux étaient réalisés dans le cadre du programme Rénovissime, ont accepté des retards dans les règlements.

Pour ce qui concerne le choix des artisans, seuls 21% des interrogés disent avoir reçu une aide pour la sélection des entreprises. Parmi eux, 67 % estiment que l'aide fournie a été utile et les propriétaires ont apprécié d'être renseignés sur les entreprises. En effet, pour eux le fait que l'entreprise ait été suggérée par le programme représentait un gage de qualité pour les travaux.

Toutefois, ceux qui n'ont pas trouvé cet accompagnement utile rapportent néanmoins avoir rencontré des problèmes avec les artisans, en particulier pour ce qui concerne la qualité de travaux et les coûts associés.



Effets sur la qualité de vie et attentes des bénéficiaires



Le programme a eu incontestablement un impact positif sur les bénéficiaires. De façon prévisible, les changements les plus remarquables concernent les aspects liés au logement : **100% des propriétaires occupants interrogés pensent que le dispositif a changé positivement leur confort de vie** et 67 % leur cadre de vie.

En revanche, **seuls 12 % estiment que le programme a amené des changements positifs dans le village.** D'ailleurs, ces derniers parlent surtout d'amélioration au plan « social ». En effet, ils considèrent que le cadre de vie du village s'est amélioré non pas pour des améliorations urbaines mais parce que les habitants ont un meilleur confort de vie, grâce au programme.

La raison de cet impact réduit sur le cadre urbain du village est, pour eux, à rechercher dans l'absence de prise en charge des rénovations de façades et dans la non-intervention sur les espaces publics.

Malgré cet effet limité sur les espaces extérieurs, le programme a répondu largement aux attentes des habitants.



L'effet positif du programme sur la vie des bénéficiaires est confirmé davantage par la conformité entre leurs attentes et les réalisations à la fin du programme. En effet, la quasi-totalité des propriétaires interviewés déclarent que le dispositif a répondu à leurs attentes, sachant que les principales préoccupations des propriétaires étaient d'ordre économique.

Pour ce qui concerne les propriétaires occupants, ils souhaitent recevoir des subventions

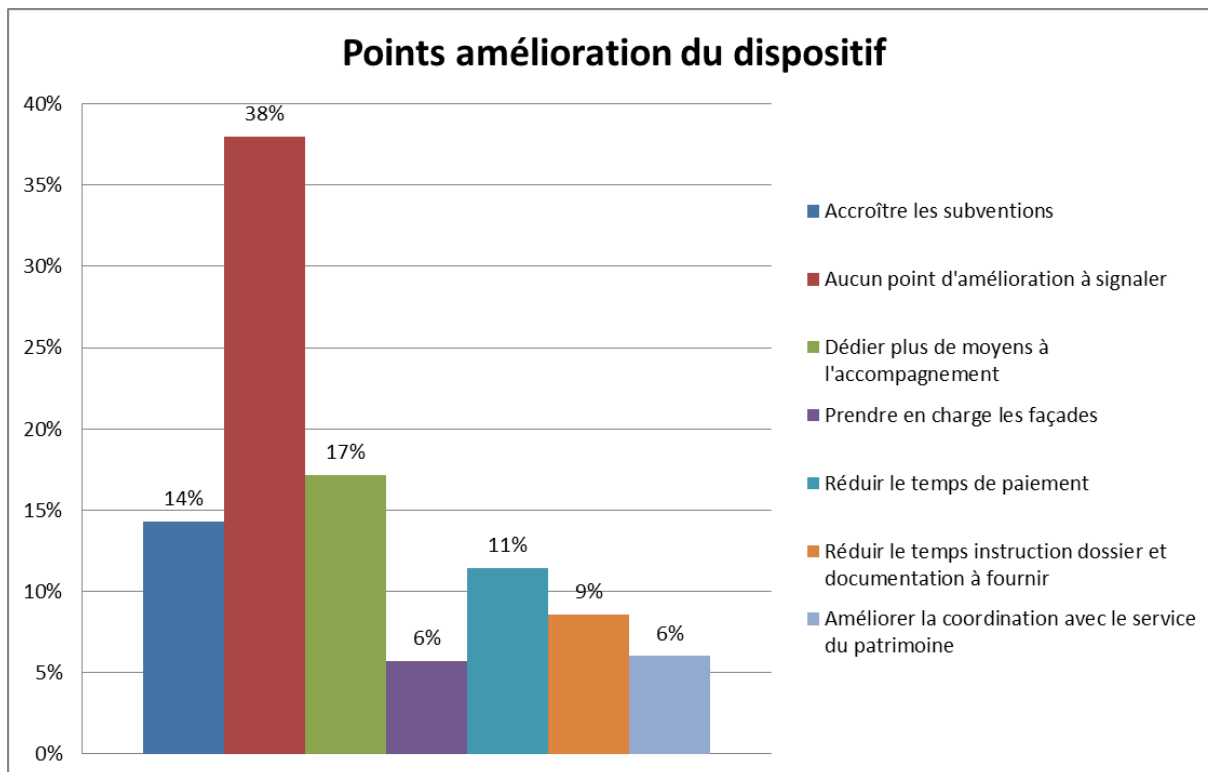
- afin d'améliorer la performance énergétique de leur logement : pour plusieurs d'entre eux, en effet, leur maison était trop froide l'hiver et les charges de chauffage étaient trop élevées
- Pour les personnes âgées, il s'agissait, souvent, de transformer leur baignoire en douche et d'adapter leur cuisine, ce qui leur permettait de rester dans un logement mieux adapté.

Le dispositif a répondu à leur attente, ils ont reçu des aides financières sans lesquelles ils n'auraient pas pu réaliser les travaux. Dans le premier cas, les propriétaires remarquent un meilleur confort l'hiver et une diminution des charges pouvant aller jusqu'à 200 euros/an. Dans le deuxième cas, le dispositif a répondu aux attentes de personnes interviewées en leur permettant de continuer à vivre dans leur logement.

Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, ils souhaitent souvent réhabiliter une maison vétuste et vide pour en faire une source supplémentaire de revenus. Ils se disent satisfaits du programme puisque, grâce aux subventions, ils ont pu faire face à une réhabilitation complète difficilement envisageable autrement.

En outre, les attentes des bénéficiaires ont souvent été dépassées, car plusieurs d'entre eux ne s'attendaient pas à être accompagnés dans leur démarche.

Points d'amélioration du dispositif :



La satisfaction générale des propriétaires envers le programme et son accompagnement est confirmée par le nombre élevé de répondants qui n'ont aucun point d'amélioration à signaler (38%).

Les points d'amélioration repérés par les autres propriétaires relèvent, d'une part, du contenu du programme, et de l'autre de son **accompagnement (17% des bénéficiaires trouveraient opportun de le renforcer)**, non pas dans sa qualité mais dans sa forme. Ils auraient ainsi souhaité des journées de permanence et d'accueil téléphonique supplémentaires, car pour les actifs, il a parfois été difficile de contacter l'opérateur. Ils conseillent ainsi d'affecter plus de personnel à l'animation du programme.

Les bénéficiaires signalent aussi plusieurs éléments qui permettraient, selon eux, d'adapter le contenu du programme aux exigences du territoire :

- **14 % des répondants estiment que le montant des subventions devrait être accru**, car le montant à charge du propriétaire reste élevé. Ils trouvent que grâce à des aides plus élevées, un nombre plus important de propriétaires pourrait prendre part à la démarche et que les projets réalisés seraient plus ambitieux.
- **11% remarquent que le délai de paiement devrait être revu car pour certains ménages**, il est plus que difficile d'avancer le montant des travaux.
- **9% conseillent de réduire le délai d'instruction des dossiers et la liste des pièces à fournir**. Ils soulignent que le temps d'attente pour la validation du dossier devient très problématique dans le cas d'une rénovation urgente (problème de chauffage en hiver, par exemple). Il leur

semble ainsi nécessaire de **rapprocher les commissions de validation du dossier**. Enfin, ils rapportent aussi avoir eu des difficultés à collecter et fournir les devis au bon format et au bon moment. Il semble ainsi qu'un effort de communication et de suivi dans ce sens pourrait faciliter la démarche.

- 6% **suggèrent d'améliorer la coordination avec les services du patrimoine** pour ce qui concerne les interventions sur les centres historiques, car certaines interventions promues par le programme ne sont pas approuvées par le service du patrimoine.
- 6% estiment que le programme pourrait avoir **plus d'impact si la rénovation des façades était prise en charge**.

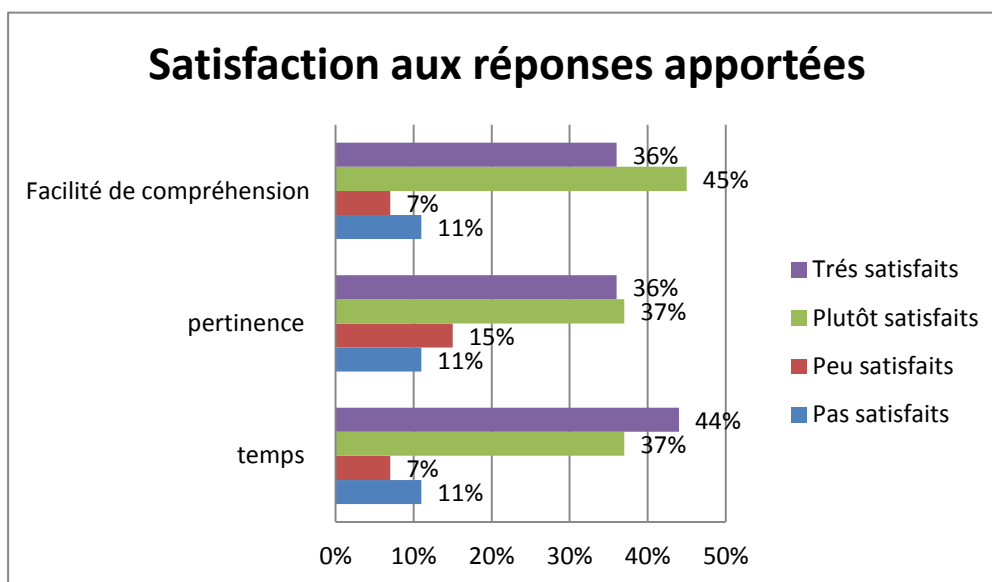
5.1.3 Les impressions des propriétaires qui ont entamé la démarche

Afin d'affiner et améliorer le dispositif, il est important de considérer également le ressenti des propriétaires qui ont abandonné la démarche ainsi que d'analyser les raisons du non-aboutissement de leurs dossiers.

Tout d'abord, il semble utile de comparer la satisfaction de ce groupe avec celle des bénéficiaires pour déceler s'ils ont vécu la démarche différemment.

Par exemple, il est possible de remarquer une **différence entre les niveaux de satisfaction des deux groupes concernant les réponses fournies par l'opérateur**. La proportion des répondants dont le dossier n'a pas abouti, mais qui s'estiment satisfaits, reste majoritaire comme pour le groupe des bénéficiaires. En revanche, a contrario des bénéficiaires, il existe une minorité d'insatisfaits par le temps (18%), la pertinence (26%) et la facilité de compréhension des réponses fournies (18%).

Ces premiers résultats semblent indiquer que les non-bénéficiaires ont rencontré davantage des difficultés à se renseigner sur le programme.



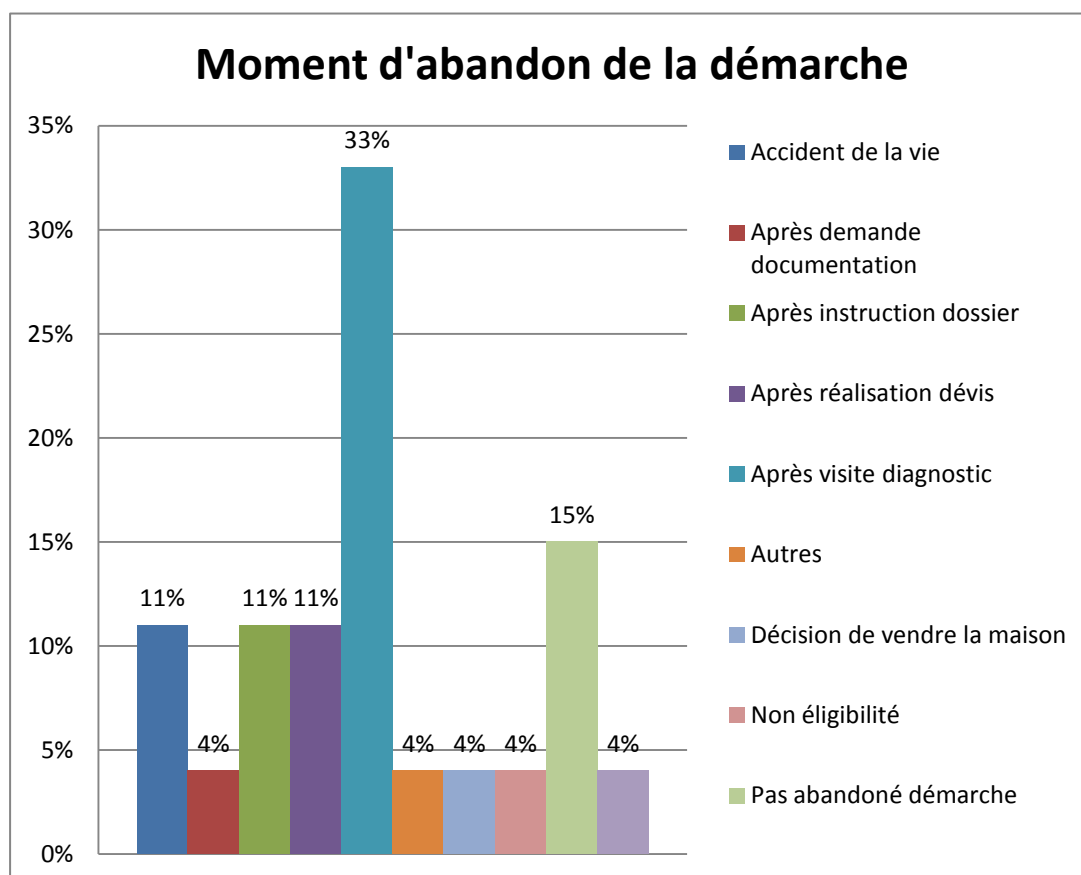
Moment d'abandon de la démarche

Pour ce qui concerne le moment d'abandon de la démarche, la **majorité a renoncé au programme suite à la visite de diagnostic qui a précisé la nature des travaux à réaliser (33%) ou après réalisation des devis qui ont précisé le montant des travaux.**

Ceux qui ont alors continué la démarche, l'ont abandonnée, pour **4%** d'entre eux, **après demande d'une liste de documents qu'ils ont jugée excessive**, notamment pour ce qui concerne les devis. **11% d'entre eux ont abandonné après avoir complété le dossier.**

11% ont été victimes d'accidents de la vie (hospitalisation, perte d'un proche etc.) qui les ont empêchés de continuer la démarche.

Notons, en outre, que **15% des répondants n'ont pas abandonné le programme**, mais étaient encore en attente de récupérer des pièces pour instruire le dossier ou attendaient de recevoir des renseignements sur l'état de leur dossier. Ils n'avaient pas connaissance de la date de fin du programme. Les répondants dans ce cas ont eu, entre autres, des problèmes avec l'obtention de devis appropriés. Par exemple, une des personnes interviewées était encore en train de chercher un artisan pour ses travaux de toiture, considérée de dimension trop réduite pour être rentable, par les artisans de la liste Renovissime. Ceux en attente d'information sur la validation de leur dossier expliquent n'avoir pas relancé l'opérateur, car prévenus que le délai pouvait être important.



	Accident de la vie	Après demande de documentation	Après instruction du dossier	Après réalisation des devis	Après visite diagnostic	Autres	Non éligibilité	N'ont pas abandonné démarche	Vente du bien	Total général
Vente maison /autre	0%	0%	0%	0%	4%	4%	0%	0%	8%	16%
Complications personnelles	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
Des moments d'attente et de mal fonctionnement vous ont amené à renoncer	0%	0%	4%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	8%
Un montant de subventions trop réduit par rapport à la complexité de la démarche à suivre	0%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	8%
Les critères d'obtention de subventions étaient-trop stricts	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%
Les délais d'instruction et des paiements étaient trop importants	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	8%
Non éligibilité : âge de la maison	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	4%
Non éligibilité : revenus	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	4%
N'ont pas abandonné la démarche	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	12%	0%	12%
Problème à fournir la documentation demandée (Devis)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	4%
Travaux trop contraignants et chers	0%	0%	0%	6%	18%	0%	0%	0%	0%	24%
Total général	10%	4%	12%	8%	36%	4%	4%	16%	4%	100%

Raisons d'abandon de la démarche

La principale raison qui a amené les propriétaires à se désister a été la découverte, au moment du diagnostic, du coût et de la complexité des travaux à entreprendre pour pouvoir bénéficier des subventions (24%). Les propriétaires qui se sont retrouvés dans cette situation précisent leur position de façon différente :

- Une partie explique qu'ils souhaitent améliorer leur logement, mais que le programme demandait des travaux beaucoup plus complexes que ceux qu'ils avaient envisagés. Par exemple, pour les travaux d'isolation, les propriétaires envisageaient de changer uniquement les fenêtres alors que le programme imposait également de refaire les combles. Dans ce groupe on retrouve également des propriétaires de maisons situées dans le centre historique dont les travaux étaient rendus plus complexes par l'âge et la conformation du bâti (par exemple, l'épaisseur des murs).
- Un deuxième groupe explique que, globalement, le programme impliquait de réaliser un nombre considérable de travaux pour lesquels il leur aurait été impossible de faire face au « reste à charge ».

Le deuxième motif d'abandon de la démarche est la vente du bien (16%). Cette situation concerne davantage les **propriétaires bailleurs** et en particulier les biens qui appartenaient à plusieurs propriétaires et pour lesquels la gestion était plus difficile.

Une autre des raisons qui a amené plusieurs dossiers à ne pas aboutir est le délai d'instruction trop important (8% des réponses). À cela, s'ajoutent **les propriétaires découragés par des moments d'attente ou de dysfonctionnement (8%).** Dans les deux cas, il s'agit de personnes interrogées qui ont complété leur dossier, mais qui n'ont pas pu attendre sa validation pour réaliser les travaux. Ces propriétaires évoquent, notamment, les difficultés à chauffer leur logement. Ils ont profité d'un héritage ou de la solidarité de leur entourage pour entreprendre les travaux avant l'hiver.

En outre, plusieurs propriétaires ont estimé les subventions trop réduites par rapport à la complexité de la démarche à suivre (8%) ou jugent les critères d'obtention des subventions trop stricts (4%). Ces propriétaires retiennent que réaliser, des travaux dans le cadre du programme, même avec les subventions, est plus onéreux qu'hors programme. Ils ont eu, de plus, l'impression que les artisans conventionnés augmentaient davantage les prix que les autres, et ce pour les mêmes types de travaux !

8 % des propriétaires ont été exclus de la démarche car non-éligibles. Dans un cas, il s'agissait d'un propriétaire non-éligible suite au changement de critère de plafond de revenus au niveau national et dans l'autre, d'un répondant dont une partie du logement était âgée de 19 ans au lieu des 20 ans prévus par les critères de l'Anah.






Réalisation travaux par raisons d'abandon	Non	Oui	Total
Autres raisons	15%		15%
Complications personnelles	12%		12%
Des moments d'attente et de mal fonctionnement	0	4%	4%
Le montant des subventions trop réduit par rapport à la complexité de la démarche à suivre	4%	4%	8%
Les critères d'obtention de subventions étaient trop stricts	0	4%	4%
Les délais d'instruction et des paiements étaient trop importants	0	8%	8%
Non éligibilité : âge de la maison	4%	0	4%
Non éligibilité : revenu	0	4%	4%
Pas abandonné démarche	8%	0	8%
Problème à fournir documentation demandée (Devis)	4%	0	4%
Travaux trop contraignants et chers	21%	8%	29%
Total général	68%	32%	100%

Notons que seuls 32% des propriétaires interrogés ont réalisé les travaux sans l'aide du programme. Ce résultat souligne combien le PIG est un dispositif incitatif fondamental pour la rénovation du parc privé.

De surcroit, une analyse croisée entre la réalisation des travaux et la raison de l'abandon de la démarche montre que ce sont les propriétaires les plus fragilisés et avec le moins de ressources qui n'ont pas pu entreprendre les travaux souhaités, sans le support du programme

En effet, ceux qui avaient abandonné à cause des coûts de travaux et du montant trop réduit des subventions n'ont pas entrepris les travaux alors que les propriétaires retenus non éligibles et ceux qui n'ont pas attendu la fin de la démarche ont, eux, réalisé les travaux.

6 CROISEMENT ENTRE LE PROJET DE TERRITOIRE ET LE PIG

Orientations projet de territoire	Relation PIG/Projet de territoire	Commentaires et perspectives
1 Pour une économie attractive et durable, innovante et créatrice d'emploi		
1 Développer une agriculture durable de qualité, à haute valeur paysagère et économiquement viable		La réhabilitation et la mobilisation des logements dégradés ou vacants, situés dans les centres anciens peut limiter l'extension urbaine et le mitage des terres agricoles et du paysage.
2. Construire un écosystème local favorable au développement des entreprises et à l'emploi		Les travaux subventionnés par le programme peuvent créer une dynamique positive pour les artisans locaux.
3. Développer une économie touristique de qualité, équilibrée et permettant l'accueil de séjours sur plusieurs jours		La réhabilitation des logements n'a pas nécessairement entraîné une valorisation des espaces publics en centre –ville, laquelle aurait pu renforcer l'attractivité touristique du territoire. En outre, les logements remis sur le marché ou réhabilités par le programme ne peuvent pas être destinés à l'accueil des touristes.
2 Pour un cadre de vie de qualité, harmonieux et équilibré		
4. Planifier et maîtriser le développement urbain		Des volets du PIG tels que les majorations en centres anciens peuvent aider à maîtriser l'étalement urbain.
5. Agir pour la préservation du cadre de vie urbain et paysager		En tant que dispositif « habitat » le PIG contribue à améliorer le cadre de vie, en revanche ce sont les mesures complémentaires d'accompagnement urbain qui peuvent préserver l'environnement urbain et paysager.

6. Agir pour une gestion durable de toutes les ressources du territoire		Le volet des éco-rénovations contribue à une gestion plus durable des ressources.
3 Pour les services de la vie quotidienne pour tous		
7. Renforcer l'accueil du jeune enfant		
8. Poursuivre l'implication aux côtés des acteurs de l'enfance et la jeunesse		
9. Accompagner la parentalité dans sa dimension éducative et impliquer les parents dans la vie des structures		
10. Pérenniser et diversifier l'offre de soins		
11. Proposer des mobilités fluides, adaptées à tous les usages et usagers, en alternative un véhicule personnel		Accompagnement de dispositifs logement /habitat par des programmes complémentaires visant l'urbain et les transports et les mobilités douces.
4 Par et pour la culture : accompagner chacun dans le développement de ses valeurs humanistes		
12. Équilibrer l'implantation territoriale de l'action culturelle		Actions complémentaires dédiées au développement des services, des espaces et équipements publics.
13. Renforcer le développement et l'élargissement des publics de la culture		
14. Expérimenter, innover, créer un développement artistique et culturel ancré dans le 21e siècle		

7.1 Des atouts à préserver, des renforcements à opérer

7.1.1 Communication

La communication interne entre partenaires concernés et entre bénéficiaires et opérateur a semblé globalement satisfaisante, élément à maintenir.

Mais elle comporte plusieurs volets qui diffèrent selon leurs axes :

- Avec les partenaires financeurs et/ou impliqués dans la démarche (comme le Pays Cœur d'Hérault, les caisses de retraite, ...), où elle est opérationnelle et fluide.
- Avec la *Maîtrise d'ouvrage*, où des interrogations demeurent, des problématiques de rôle et compétences restent à redéfinir, comme des méthodes puis outils d'échanges à construire.
- En *direction des bénéficiaires*, la question ne se poserait pas tant en termes de supports supplémentaires, de renforcement de lieu de diffusion de l'information ou de permanences (même si le nombre de ces dernières par semaine pourrait passer de une à deux, si cela s'avérait utile), ... mais en termes de public cible et de modalités opératoires adaptées à chacun.
En effet, s'il s'agit de s'appuyer sur un dispositif correspondant au public cible de l'ANAH, l'information est assez répandue nationalement, localement et au travers des flyers utilisés pour qu'elle suffise à un afflux de dossiers. **En revanche**, pour les publics spécifiques des centres anciens, pour traiter de la vacance, des travaux lourds et des dossiers propriétaires bailleurs, les modalités opératoires doivent être renforcées et passer par une approche personnalisée, axée sur la proximité et la prise de contact plutôt que fondée sur le seul côté incitatif du programme.
- *Un croisement partenaires/bénéficiaires potentiels pour les cas d'insalubrité*. Les signalements concernant l'insalubrité étant peu nombreux, voire inexistant sur le territoire de la CCVH, il s'agit d'en comprendre les motifs. Les sources de signalements (locataires, mais surtout travailleurs sociaux, communes, etc...) peuvent être réinterrogés et les exemples des territoires voisins peuvent apporter des pistes d'exemples à suivre. Les élus et personnels municipaux doivent être sollicités de manière plus importante, en vue de renforcer leur rôle de participation à la connaissance de ces dossiers, comme la CCVH doit se positionner pour être également un interlocuteur clef.
- *Pour ce qui concerne les artisans et la CAPEB*, nombre de partenaires s'accordent pour souhaiter un renforcement et une organisation autour de ce partenariat : information en suivi, relai sur le terrain, retours de constats, coordination des actions.
- Il en est de même du *volet éco-réhabilitation* trop peu mis en valeur et, du même coup minimisant la portée économique comme de sensibilisation à l'environnement et aux économies d'énergie.

- Enfin, la *sensibilisation et information des élus et techniciens de l'ensemble des communes* doit encore être renforcée, puisque la perception des objectifs, modalités d'intervention et publics cibles reste encore imparfaitement appréhendés par certains.

7.1.2 Modalités d'intervention

- *Le bureau d'accès au logement (BAL), au sien de la CCVH qui permet une mise en réseau et un lien en continu entre acteurs de l'Habitat devrait voir son efficacité renforcée pour un prochain dispositif mis en place avec l'AIVS.* En outre, l'intégration du dispositif dans le bureau d'accès au logement permettrait de proposer des solutions aux locataires des logements insalubres/indécents., comme l'ont fait remarquer les partenaires pendant l'atelier.
- *La mise en réseau avec l'ensemble du partenariat départemental, organisée autour de l'opérateur dans le PIG Rénovissime doit être confortée, quelle que soit le choix du suivi-animation du prochain dispositif, notamment pour le recours au panel de solutions de financements complémentaires aux subventions classiques.*
- *La qualité du suivi administratif et du montage des dossiers doit se maintenir, comme celle du suivi des chantiers et de la garantie de la qualité des travaux.*

Les partenaires instructeurs et financeurs rappellent à ce sujet leurs exigences, voire des exigences accrues (ex : informations étendues pour les CODERST et devis affinés pour les travaux ; aide aux bénéficiaires dans le cadre de la dématérialisation des dossiers, ...).

- Continuer à se servir du recours à la *fongibilité des financements*, comme dans le PIG Rénovissime : l'Etat et la DDTM permettent aux dossiers « énergie » et « autonomie » de correspondre à des financements sans distinction véritable et de passer donc de l'un à l'autre (grâce, notamment au partenariat étroit avec le Conseil Départemental et à sa propre intervention, très proche du terrain).

7.2 Freins apparus et améliorations d'ores et déjà prévues

7.2.1 Les changements réglementaires, changements d'orientations et de cibles de l'Anah

- Ces changements réglementaires – le programme « habiter mieux » de l'ANAH, les changements opérés pour le FART - ont bouleversé nombre d'éléments : les travaux, les priorités de l'Anah, ...comme le travail des opérateurs et le traitement de leurs dossiers. Les opérateurs ont dû s'adapter à ces contraintes, tout comme, par ricochet, les bénéficiaires, mais ont constitué un véritable frein au PIG Rénovissime.

Il semblerait que pour les 5 ans à venir, une stabilisation des stratégies cibles de l'ANAH soit prévue, autorisant des objectifs plus faciles à maintenir.

7.2.2 Le volet financier

- Nous l'avons vu à plusieurs reprises, ce volet financier reste à un point délicat à examiner dans le détail :
- Les délais d'instruction des dossiers, de leur traitement, puis les différents versements des subventions vont faire l'objet de changements, dont il sera utile d'en mesurer les avancées.

Il en sera ainsi de la dématérialisation, des versements d'acomptes et avances intermédiaires, ex : le Conseil Départemental 34 propose d'envoyer une liste des mandats pour que la CCVH puisse effectuer ses propres règlements plus rapidement. Une quinzaine de jours pourraient ainsi être gagnés.

- Le versement des avances par le CD 34, les acomptes versés et le reste à charge pour les propriétaires doivent faire l'objet d'une **attention particulière, voire d'une alerte systématique par l'opérateur** s'ils semblent constituer un point de blocage, afin d'envisager toutes les améliorations possibles et un traitement aussi adapté que possible dans la limite du cadre réglementaire.

Quoi qu'il en soit, c'est bien **toute la chaîne du dispositif** (des réglementations aux avances et acomptes puis versements des subventions) qui peut être impactée et engendrer un blocage du dispositif, elle doit donc être interrogée dans l'ensemble de ces rouages.

- *Le faible montant des loyers par m², calculé après bénéfice des aides ANAH, peut constituer un frein réel pour les dossiers des propriétaires bailleurs, notamment en secteurs de marché classique. En revanche, ces travaux peuvent être financables jusqu'à 80% par les subventions classiques auxquelles s'ajoutent 10% de la part de la Fondation Abbé Pierre. Ces objectifs fortement portés par le CD 34, L'Etat et la CCVH doivent donc trouver des solutions pour franchir les obstacles qui empêchent de les « sortir », dans la mesure où les financements sont plus que favorables*
- L'Anah qui ne finançait pas certains *travaux ponctuels* comme les seules réfections de toiture, remplacements de menuiseries, réfections d'installations électriques, dans la mesure où ils ne garantissaient pas à eux seuls les 25% de gain énergie, va introduire *possibilités de financements*.

Ajoutons les aides de la CARSAT, qui peut aussi accompagner à plusieurs reprises des personnes âgées aux faibles ressources en finançant des travaux isolés . La CARSAT dispose de plus d'un large réseau sur l'Hérault - en dehors des opérateurs - que ce soit EDF, GDF, la SICAP, la MSA, la CAF, les

Communautés d'agglomérations ou les conseils Départementaux, ... et élargit ses bénéficiaires aux artisans, commerçants et ressortissants, d'une manière générale, du RSI pour tous les revenus modestes, avec l'objectif d'un reste à charge nul pour les travaux prévus.

7.2.3 La participation des banques pour le recours aux crédits

Un cumul de difficultés intervient, privant les bénéficiaires potentiels des dispositifs Habitat de recourir au crédit :

- Un manque d'information des propriétaires et leurs ressources modestes, voire précaires
- Un nombre plus que faible de banques qui acceptent prêts et pré financements, des pistes doivent donc être suivies comme celle du Crédit Municipal de Nîmes, en convention avec Urbanis et, récemment, celle du FDI qui semblerait revivre et en expérimentation sur le PIG de Montpellier.

Mais l'appui des Collectivités serait également important pour mobiliser et convaincre le secteur bancaire encore trop peu partie prenante de ces opérations.

7.2.4 Les dossiers des propriétaires bailleurs

Nous avons envisagé les freins d'ordre financier qui rendent plus difficiles les rénovations des logements des propriétaires bailleurs. Des facteurs entrent en jeu qui peuvent contribuer à des améliorations :

- La difficulté de gestion des locations peut, en partie, être résolue par le recours à l'AIVS, dont le coût supplémentaire pour le propriétaire peut être compensé par les déductions fiscales sur 9 ans, qui passent sur la CCVH, de 60% à 85%, si l'on fait appel à l'AIVS. (Cependant certains secteurs, trop peu porteurs, ne seront pas couverts). Malgré tout, la question de la relocation pourrait restée entière si elle n'est pas également prise en compte par l'AIVS.
- D'une manière générale et malgré l'encadrement des loyers, parfois peu attractifs en zone de marché immobilier non tendu, la déduction fiscale constitue, malgré tout et toujours, une compensation à expliciter aux propriétaires.

Là encore, des simulations tenant compte de tous ces éléments et établies pour chaque propriétaire pourraient se révéler incitatives.

7.2.5 Une difficile conciliation entre feuille de route de l'Anah et réorientations de ses cibles, afflux de dossiers et délais d'aboutissement des dossiers

Au vu du flux des dossiers reçus, quand la communication nationale de l'Anah, relayée localement, incite les propriétaires à déposer un dossier, la question s'est fortement posée pendant la durée du programme Rénovissime, et restera une des problématiques à résoudre dans le futur dispositif, puisqu'il s'agit de concilier des cibles différentes et dont les délais d'aboutissement diffèrent grandement. **Cet aspect essentiel devra donc être traité dans les cibles envisagées couplées à des moyens de mise en œuvre précisés.** (Ex : possibilités de majorations sur les travaux lourds à envisager avec le CD 34 et la CCVH, financement particulier pour le suivi de ces dossiers).

7.2.6 L'accompagnement social

Le volet accompagnement social, jugé quelque peu insuffisant, demande à être *renforcé*. Il est déjà prévu de le faire :

- Par l'opérateur de Rénovissime, mais ce qui devra être détaillé et estimé financièrement dans le cahier des charges du suivi-animation, quelque soit le choix qui se portera sur cet opérateur. Ce CCTP devra, notamment, mettre l'accent sur la question des « reste à charges » en calibrant la mission de l'opérateur dont le rôle est bien de poursuivre le volet social et financier de l'opération, au travers de l'ensemble du partenariat et des financements complémentaires envisageables.

La confidentialité des dossiers, quant à elle, devra être préservée et s'il est certain qu'une communication en continue est nécessaire entre principaux partenaires, le rôle des travailleurs sociaux est d'opérer dans toute la confidentialité requise par la déontologie de son travail. Il conviendra donc de réfléchir aux informations susceptibles d'être partagées.

- Par le CD 34 qui a entrepris de renforcer l'accompagnement social en mobilisant, dès le démarrage de ces dossiers, les ADS et UTAG du Conseil Départemental. Effectivement ces instances, pour lesquelles le social est un des premiers métiers, sont apparues comme les plus susceptibles de remplir ce rôle ; l'ARS de son côté collectant les signalements et les transmettant à l'Etat. Une volonté forte est donc affirmée pour un croisement du technique et du social et un gros travail a été entrepris dans ce sens. Par ailleurs, un rapprochement avec les CCAS va également être entrepris, puisqu'ils constituent un relais de terrain essentiel.

Ce sont donc des propositions qui vont être présentées à la CCVH, puisque c'est une démarche qui doit être portée par la Maîtrise d'ouvrage

Afin de renforcer l'accompagnement social des ménages plus fragiles, les partenaires signalent d'ailleurs l'intérêt d'envisager d'associer davantage les **commissions MDES** (Commissions Ménages en Difficultés Économique et Sociale) au dispositif

- *Des outils favorisant la mise en œuvre de travaux lourds* : une mise à disposition de *logements tiroirs* par les mairies peut s'avérer dans certains cas une nécessité et condition préalable à l'engagement de travaux lourds. Evoquée à plusieurs reprises dans l'atelier et le Cotech de la présente évaluation, cette question a été précisée.

Les logements tiroirs sont, en effet, toujours un outil important pour les dispositifs et La DDTM précise que deux logements seraient suffisants pour débloquer plusieurs dossiers, il n'est donc pas utile d'en multiplier, surtout dans un premier temps, le nombre mais plutôt, dans un premier temps, d'en répertorier la disponibilité sur le territoire. On peut dire par exemple, qu'avec seulement 4 logements mis à disposition pour 3 mois, il serait possible de débloquer 80 dossiers insalubrité, indigne ou travaux lourds sur les cinq ans d'un dispositif.

Il est évoqué également la possibilité pour une association de gérer de tels logements et d'impliquer éventuellement les propriétaires de plusieurs logements.

- *Les limites des dispositifs PIG*

Le programme Rénovissime reste un dispositif Habitat, centré sur l'amélioration des logements et qui comporte par là-même, de manière intrinsèque, ses propres limites (même si ce volet logement est en soit indispensable à traiter), au niveau :

- Urbain, s'il n'est pas couplé à d'autres programmes complémentaires axés sur les espaces publics et les équipements, voire les commerces, sachant que peu d'aides financières étatiques peuvent être mobilisées en dehors des FISAC, propres aux commerces
- De la visibilité des interventions : effectivement, les rénovations liées aux économies d'énergie ou à l'autonomie n'ont, tout particulièrement et logiquement, aucun impact visuel. Certaines réhabilitations lourdes peuvent, elles aussi rester dans le cadre de l'intérieur du logement, puisqu'elles n'interviennent pas obligatoirement sur les façades dont les travaux de rénovation ne sont pas inclus dans les financements prévus l'ANAH et le CD 34. Mais le manque d'impact sur les façades peut également avoir d'autres conséquences :
 - sur une possible absence de pérennité des interventions à cause des infiltrations et des ponts thermiques
 - par un impact négatif des réhabilitations non soucieuses du patrimoine pour les centres anciens
 - par le faible impact esthétique de certaines réhabilitation

Sachant, malgré tout, que le bouche à oreille peut -et a, dans le cadre de Rénovissime- quant à lui pu combattre l'absence de visibilité et participé de la diffusion de ce programme et du fait qu'il « se passe quelque chose » au niveau de l'habitat dans la Communauté de Communes.

7.3 Préconisations portant sur :

- 1. *La démarche et le phasage*

Le portage par les Elus

Dans un premier temps, il s'avère indispensable de mobiliser les Elus pour connaître, commune par commune, les volontés politiques et stratégies urbaines que chacun d'entre eux souhaite mobiliser et mettre en place sur son territoire.

La DDTM, tout particulièrement, insiste sur la nécessaire sensibilisation des élus comme première action à entreprendre et, pour ce faire, il est proposé d'organiser des restitutions avec des zooms sur les communes concernées.

- De là découlera d'ailleurs, en grande partie, les modalités de *relation entre volonté politique et maîtrise d'ouvrage* car cette dernière dépend directement de la volonté politique, même si elle a également un rôle de conseil et d'assistance auprès des Elus afin que ces derniers puissent prendre leurs décisions en toute connaissance de cause.
- *Les questions à débattre avec les Elus en priorité*

Une des questions essentielles qui se pose est l'orientation que les Elus veut donner au prochain dispositif.

Schématiquement, soit il se cale sur les prescriptions de l'Anah et il reste de type « *généraliste* », soit des cibles spécifiques lui sont données et appellent des compléments d'études et d'intervention, sachant avant tout qu'un certain nombre de dossiers restent en instance et appellent un suivi dans les meilleurs délais. Il devient alors *thématique (sachant d'ailleurs que c'est plutôt la vocation première des PIG)*.

Les questions seraient donc les suivantes :

- Quel dispositif pour quelles cibles ?
- Quels périmètres ?
- Quelles études pré opérationnelles et comment l'organiser dans le futur suivi- animation ?
- Quel cahier des charges ?
- Quel suivi d'animation avec quel mandat et quel découpage financier ?
- Quels exemples dans le département à interroger ?
-

Sur quels appuis les Elus peuvent-ils compter ?

- **Sur l'étude préopérationnelle**, réalisée avant le dispositif Rénovissime, elle date de quelques années il est vrai, mais le bureau évaluateur a pu constater sur le terrain qu'il reste largement d'actualité et les Elus sont certainement en mesure également d'en mesurer les écarts parfois peu importants. Cette étude renseigne suffisamment dans un premier temps, entre autres, sur la vacance, les secteurs très dégradés (ilôts et rues) et les secteurs où une intervention urbaine serait nécessaire.
- **Sur les caractéristiques propres au territoire**, là aussi mentionnées en partie dans le diagnostic de la précédente étude, mais sachant aussi que globalement le territoire présentent une concurrence pour le marché immobilier à l'année des résidences secondaires de populations françaises et aussi largement étrangères, nécessitent de s'interroger sur le besoin en logements d'autres catégories de population : populations moyennes, à revenus modestes ou saisonniers cherchant des loyers adaptés et enfin

populations âgées qui ont besoin d'adaptation de leur logement pour rester vivre chez eux, souvent en centre ancien.

- Sur les **données réglementaires** réactualisées de l'ANAH et du CD 34, ainsi que sur les **cibles des partenaires financeurs**.

La définition des cibles privilégiées et cohérentes, évitant l'effet saupoudrage

Le dispositif précédant a montré la complexité à traiter la concomitance de plusieurs éléments tels qu'un territoire assez large, des cibles multiples en même temps qu'une volonté de recentrage sur les bourgs anciens, tout en maintenant les cibles classiques de l'ANAH.

Pour définir les nouvelles cibles, il convient de s'appuyer sur celles des partenaires, indispensables dans le cas **d'obligations règlementaires** (comme nous l'avons vu précédemment), facultatives mais prouvant leur importance pour les autres, voire apparaissant comme une **cible prioritaire pour la majorité des financeurs et restées souvent le « parent pauvre » du précédent dispositif** :

- De récentes dispositions ont été prises par l'Anah vis-à-vis des *copropriétés énergiquement fragiles* et l'Agence réaffirme que cette préoccupation devra être actée dans les prochains dispositifs, le règlement national devant s'appliquer localement et **constituant une des dispositions d'éligibilité**. (L'objectif étant un gain énergétique fixée à 35%).
- A ce propos, signalons de nouveau que ces préoccupations sur les copropriétés rencontrent les préoccupations de la FAP (Fondation Abbé Pierre), au niveau national, qui se penche sur les copropriétés de 5 à 10 logements et souhaite prévenir les risques sur le bâti et les personnes, avant que les travaux ne soient trop lourds à entreprendre ou que des mesures de péril s'avèrent indispensables. Les travaux pourront donc bénéficier d'aides de la Fondation, comme les pensions de famille, le logement des saisonniers et le montage de baux à réhabilitation.
- *Le volet LHI*, pour lesquels les signalements ont été peu nombreux (cible toute particulière de l'ARS) qui peut trouver des solutions au sein des OPAH, comme des PIG et qui est un volet coercitif, contrairement aux autres volets des OPAH et PIG qui sont, eux, d'ordre incitatif.

Ce phénomène n'est pas rare sur le territoire de la CCVH (et les visites de Chorus et de son architecte associée, sur le terrain, le confirme), il peut faire l'objet d'un repérage beaucoup plus important que dans le précédent dispositif en recherchant le recours à l'ensemble du partenariat concerné.

Signalons, à propos de l'ARS que cette dernière s'intéresse également aux questions du saturnisme et du syndrome de Diogène (pour caractériser un trouble du comportement conduisant à des conditions de vie négligées, voire insalubres. Ce syndrome est une forme extrême d'accumulation compulsive ou syllogomanie).

	Opah classique mutisites	Opah RU	PIG
Enjeux et territoires	<p>Dans un cadre intercommunal où des lieux d'application du programme peuvent être bien définis à l'échelle opérationnelle idoine</p> <p>Possibilité de traiter de façon privilégiée des problématiques techniques particulières au contexte local</p>	<p>Deux types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concentration et prégnance de l'insalubrité de l'habitat - importants problèmes d'habitabilité posés par des phénomènes de friches urbaines vacance et extrême vétusté des immeubles 	<p>Résolution des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, à des échelles de territoire plus ou moins grandes sans que ces territoires présentent obligatoirement des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble.</p>
Diagnostic préalable	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en évidence des dysfonctionnements urbains et sociaux ainsi que des atouts existant dans les zones d'étude - Bilan quantitatif et qualitatif des actions précédemment engagées sur le territoire, notamment des OPAH ou actions d'aménagement précédentes 	<ul style="list-style-type: none"> - L'élément essentiel pour opter pour un OPAH RU est la présence significative d'immeubles insalubres ou menaçant ruine - Problèmes fonciers (délaissés et friches urbaines) , indicateurs de déshérence ou de pauvreté - Dysfonctionnements du marché immobilier - Principaux problèmes sociaux - Analyse des documents d'urbanisme applicables 	
Lien avec les documents d'urbanisme	Vocation à exprimer une dimension opérationnelle du PLU, et à constituer une déclinaison du PADD	Vocation à exprimer une dimension opérationnelle du PLU, et à constituer une déclinaison du PADD	Cohérence avec les documents de programmation existants, tels que PDALPD et PLH

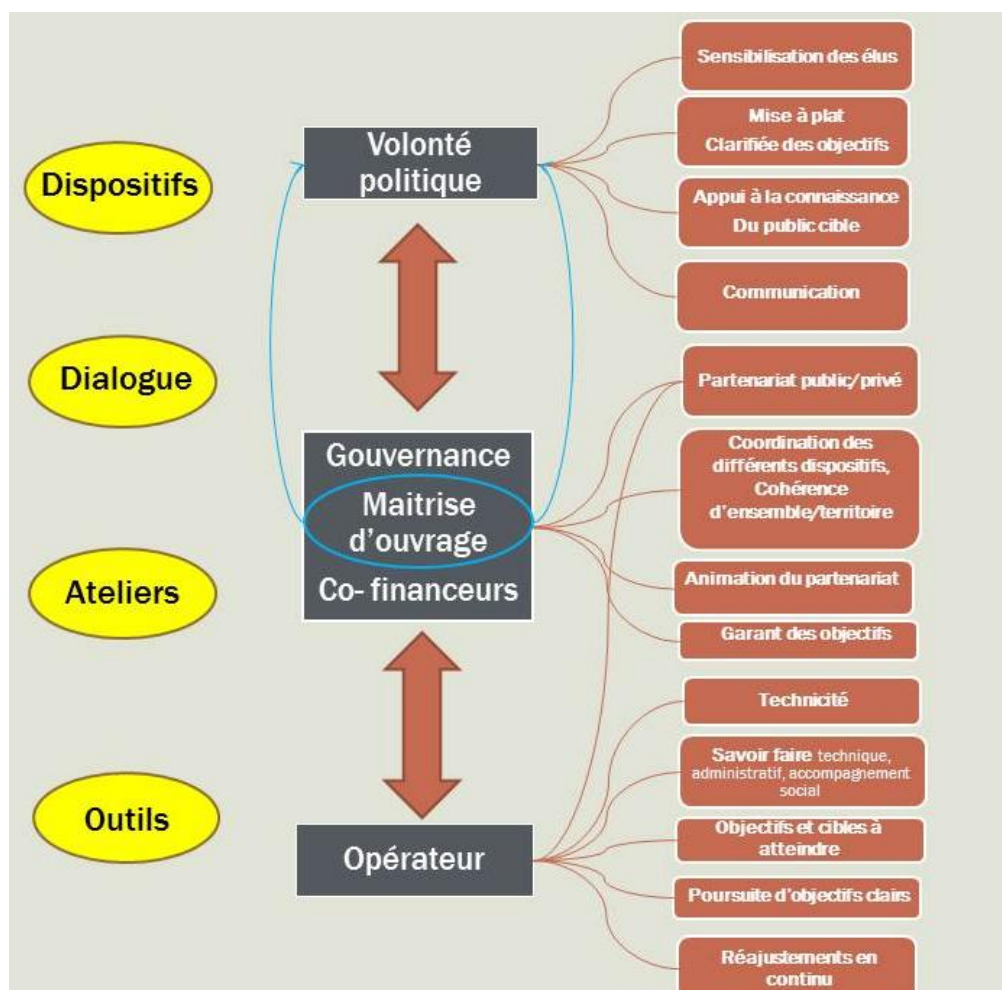
<p>Conditions de mise en place</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Participation des collectivités locales, des services de l'Etat et d'autres partenaires qui peuvent utilement y être représentés, tels que les organismes HLM, les caisses d'allocations familiales (CAF), les chambres consulaires, selon les enjeux en présence. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une action foncière ou immobilière - Association d'autres partenaires que les signataires habituels de la convention, associés au projet, tant au niveau des études pré-opérationnelles, qu'à celui du pilotage du dispositif, collectivités territoriales, agences publiques, organismes HLM, établissement public foncier, CAF, organismes consulaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Procédure souple : Application à des problématiques identifiées au départ et à l'échelle idoine - Convention formalisée préalablement à la prise de l'arrêté préfectoral : Précisions des objectifs quantitatifs et qualitatifs, plan d'actions, engagements réciproques des parties pour la mise en œuvre de la politique envisagée, modalités d'une éventuelle ingénierie et conditions de suivi, d'animation et d'évaluation du programme
<p>Contenu</p>	<p>Un volet urbain : Prise en compte du règlement d'urbanisme ; actions publiques et des aménagements urbains : réaménagements ou création d'espaces publics ; - par des aménagements liés aux déplacements urbains : - par le traitement de nuisances particulières difficilement compatibles avec l'habitat (bruit, activités polluantes...).</p> <p>Un volet immobilier : Offre de meilleures conditions d'habitat et amélioration de l'offre de logements sociaux en lien avec les besoins identifiés localement : - remise sur le marché des logements vacants ; - actions propres aux copropriétés ; - création d'une offre locative sociale ; - offre de nouveaux logements dans l'optique d'une diversification sociale ou de réponse à la demande ; - Traitement des rez-de-chaussée commerciaux</p> <p>Un volet social : Assurance que les actions urbaines et immobilières menées soient effectivement engagées en priorité au bénéfice des résidents actuels du quartier, propriétaires occupants et autres occupants, et respect de leur droit d'occupation : - mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté, services sociaux de proximité ; -</p>	<p>Un volet urbain : Étude des curetages et des démolitions éventuellement nécessaires pour retrouver de l'habitabilité urbaine, (peut déboucher sur une adaptation des règlements)</p> <p>Un volet immobilier : Montage d'opérations de restructuration immobilière, par intervention d'organismes publics, HLM, ou par des opérations de restauration immobilière ; des actions propres aux copropriétés, la mise en place de dispositifs de portage foncier ou immobilier, de baux à long terme ; l'utilisation des mécanismes du PRI.</p> <p>Un volet foncier : Programmation d'action foncière permettant (Ces acquisitions peuvent s'effectuer sous DUP)</p> <p>Un volet social : Mesures de relogement, temporaire ou définitif, l'accompagnement technique et social des propriétaires occupants modestes ou âgés, des locataires et autres occupants de ces logements, souvent défavorisés</p>	<p>Développement des thématiques du programme</p>

	<p>mesures et aides propres aux copropriétaires en difficulté ; volet éradication de l'habitat indigne ; mobilisation des services spécifique (DDASS, SCHS...) sur les immeubles identifiés.</p> <p>Mise en place d'une, une MOUS spécifique « insalubrité » si phénomène très présent.</p> <p>Un volet économique : Élaboration de plan d'action sur les services marchands, commerces de proximité... , en liaison avec les organismes et les services compétents du (FISAC).</p> <p>Sensibilisation ou formation des artisans et entreprises directement intéressés par les travaux</p> <p>Un volet patrimonial : Prise en compte des enjeux patrimoniaux du quartier et de la qualité architecturale du bâti. Actions à engager en relation avec les services de d'architecture et de patrimoine</p>	<p>Un volet patrimonial : <u>Prise en compte des atouts patrimonial en tant qu' un élément de la stratégie de revalorisation</u></p> <p>Un volet économique : Meilleure prise en charge que dans une OPAH classique : prise en compte des enjeux de renouvellement urbain et des potentialités de réutilisation des espaces et bâtiments vacants.</p>
<p>Financement de l'État</p>	<p>Étude pré-opérationnelle</p> <p>Suivi-animation : <u>les trois premières années de l'opération</u> afin d'encourager au mieux son démarrage.</p>	<p>Études pré-opérationnelles : <u>Participation majorée si l'étude repère précisément l'habitat insalubre</u></p> <p>Suivi animation</p> <p>Conduite d'opération</p> <p>Soutien de l'État au financement de l'équipe de conduite de projet sur la durée de l'opération</p>
<p>La concertation et l'information du public</p>	<p>La convention d'OPAH, doit être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois avant signature.</p> <p>Sur le plan politique, compte tenu des enjeux de l'OPAH, il est vivement conseillé d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus afin de faciliter la compréhension des projets et la réalisation des opérations. La sensibilisation des commerçants et artisans peut également</p>	<p>Compte tenu des enjeux urbains et sociaux et de l'objet même de l'OPAH-RU, il est indispensable d'engager une concertation avec les habitants et les associations dès le début des études et tout au long du processus (<i>obligatoire sur le plan juridique si l'OPAH-RU comporte des opérations de restauration immobilières</i>)</p>

	s'avérer très utile,		
Dispositif de suivi et d'évaluation	Mise en place dès son démarrage de façon à permettre une évaluation en continu pour réorienter le projet si nécessaire	Mise en place dès son démarrage de façon à permettre une évaluation en continu pour réorienter le projet si nécessaire	Bilan annuel afin de réexaminer les priorités
Conduite de l'opération	<p>La conduite d'une OPAH peut être effectuée en une seule phase ou en deux phases distinctes (étude pré-opérationnelle et animation de l'opération) selon la complexité des situations locales. Si l'OPAH ne présente pas de spécificités particulières, la collectivité territoriale peut passer un marché unique portant sur l'ensemble.</p> <p>Les missions de suivi-animation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une mission classique de type suivi-animation auprès des propriétaires et des occupants et de traitement des situations ponctuelles d'habitat indigne ; - une mission de suivi social ; - une mission de conduite d'opération pour la coordination avec d'autres actions 	<p>Maîtrise d'ouvrage complexe : OPAH-RU doit être engagée en deux phases : phase études et phase opérationnelle</p> <p>Phase opérationnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une mission classique de type « suivi-animation » auprès des propriétaires et des occupants, renforcée du fait des caractéristiques sociales - une mission foncière pour les acquisitions foncières, les procédures de biens vacants et sans maître, en abandon manifeste, et les expropriations ; - une mission de montage opérationnel pour les opérations de restauration immobilière ; - une mission de suivi social, qui intéresse l'ensemble du projet, mais qui couvre, notamment, le respect du droit des occupants dans les opérations de restauration immobilière, de sortie d'insalubrité et les relogements ; - une mission de conduite d'opération pour la coordination de l'ensemble 	<p>PIG à vocation sociale : Possibilité de mettre en place notamment dans le cadre de l'accompagnement des populations fragiles ou la lutte contre l'insalubrité : cette mission peut être aidée par l'Etat, à l'initiative du préfet.</p> <p>PIG à vocation technique : information du public et animation : mise en place d'un partenariat élargi selon la thématique retenue</p>
Durée des opérations	Cinq ans maximum, durée non prorogeable	Cinq ans	À la discrétion des autorités locales, compte tenu du contexte et des enjeux locaux

7.4 La Gouvernance

Le schéma ci-dessous illustre l'importance du cadrage, de la répartition des rôles et compétences et des modalités d'intervention.



7.4.1 Rôle et domaines de compétence de la maîtrise d'ouvrage

Coordination des dispositifs et garant de la cohérence d'ensemble sur le territoire

Dans un premier temps, il est important d'axer l'intervention sur le maintien de la dynamique acquise sur le territoire, et de finaliser les dossiers qui sont toujours en cours.

Par ailleurs, il est indispensable qu'une efficacité soit soutenue vis-à-vis de la cohérence des programmes territoriaux et de leur vision d'ensemble pour assurer coordination et complémentarité des dispositifs., et ce d'autant plus si les Elus optent pour des axes particuliers pour chaque commune (même si une « typologie » des interventions en ressortira).

Cette cohérence et coordination d'ensemble devraient permettre, en outre, de donner une nouvelle dimension à l'intercommunalité et ce, notamment, **au travers des PLU** que le Service concerné de la CCVH va suivre. Avec une mission de conseil et d'ingénierie en urbanisme, ce Service va être en capacité de suivre les projets liés au PLU sur l'ensemble du territoire, en accompagnant les communes.

Par ailleurs, une mutualisation des compétences peut s'opérer entre communes, comme c'est déjà le cas au sein de la CCVH.

Autre plus-value, les conseils et assistance pour le traitement des centres bourgs et leur revitalisation qui englobent un ensemble de thématiques telles que le logement, mais aussi l'urbain au travers des places de parking, espaces et équipements publics, mobilier urbain, commerces et services,...ce qui peut donner lieu à des propositions de complémentarité de programmes, adjoint à un programme axé sur l'habitat.

Il apparaîtrait important, en effet, de repenser les interventions en centres anciens (pour tout ce qui touche au tourisme, aux parkings, aux espaces publics, ...° et de s'appuyer sur les PLU et PLH, conçus comme expression du projet et de la volonté communale, susceptibles de se décliner en projets complémentaires les uns des autres.

Si l'on sait que le PIG départemental n'interviendra pas sur le territoire de la CCVH, ne permettant pas de croisement, il conviendra de rester en contact avec la MOUS insalubrité, ce qui permettra échanges de méthodes, cas particuliers et outils.

Par ailleurs et du même coup déterminant, l'AMI « **revitalisation bourgs centres et bourgs secondaires** » permettrait, si la CCVH était retenue, de jouer au travers de ce dispositif un rôle dans la mise en oeuvre d'un effet multiplicateur sur le territoire. En effet, le service prospectives de la CCVH propose de concevoir chaque dispositif comme un maillon d'un processus plus large, et dans ce processus le maillon logement sera constitué par le nouveau dispositif qui suivra Rénovissime. Il s'agira ainsi de mettre en place une démarche globale qui prendra en charge les commerces et les espaces publics et à laquelle sera associée une entrée logement.

D'une manière générale, il s'agira donc d'envisager une meilleure coordination entre dispositifs internes et externes et de rester attentif aux autres exemples départementaux.

Pour exemple, il pourrait être envisagé, de manière pragmatique, **de coupler les dispositifs avec une intervention sur les façades**, en réinterrogeant la Région, voire le Conseil Départemental et, en interne, la Communauté de Communes.

Suivi en continu du dispositif et participation aux résolutions des points de blocage

Etre attentif au possible engorgement des dossiers « autonomie », donc maintenir la vigilance nécessaire pour éviter le blocage des dossiers, la dynamique sur les dossiers « économie d'énergie » devant se maintenir sur les 5 prochaines années (à envisager selon les thématiques retenues).

- Un recensement plus affiné des points de blocage

Un recensement plus affiné sur les dossiers non aboutis et, en général, un recensement sur les dossiers non-montés sera demandé à l'opérateur, afin de renforcer la capacité du programme d'atteindre ses objectifs et de résoudre les situations de blocages qui font se désister certains propriétaires ou devant des difficultés récurrentes, afin que la maîtrise d'ouvrage puisse solliciter les partenaires pour trouver des solutions.

C'est dire qu'un suivi en continu, alimenté par des critères de suivi-évaluation mis en place au démarrage du nouveau dispositif, permettra de vérifier que les objectifs sont bien pris en compte et adapter en continu les méthodes d'intervention pour répondre aux cas concrets rencontrés.

Méthode d'intervention et dimensionnement

Des objectifs plus généraux pourraient également intervenir dans la mise en œuvre du dispositif choisi. A la suite de Pays Coeur d'Hérault, nous poserons donc la question de la **perception et l'impact du dispositif sur les bénéficiaires, sur les changements intervenus dans leur cadre de vie, leur logement, sur les éléments qui, selon eux, se sont vus améliorés**. Ces questions sont, de fait, sous tendues par une réflexion globale **conférent au logement une dimension plus complexe que l'appréhension générale que l'on peut en avoir**, jugée trop réductive parfois.

Du même coup, un autre élément sera à prendre à prendre en compte également, celui qui découle du cadre de vie et interroge sur le comportement des familles dans leur logement et, notamment, **leur degré de conscientisation des problématiques environnementales et d'économie d'énergie**.

Ces questionnements visent à intégrer, par là-même, une dimension humaine et de l'utilisateur, à prendre en compte dans les appréhensions des dispositifs liés à l'habitat qui ne peuvent donc se résumer à des approches uniquement technicistes.

Moyens nécessaires

Prendre en charge l'ensemble de ces tâches, revient à une nécessité de ressource humaine pour le suivi des dispositifs au sein de la CCVH, sans parler d'une prise en compte du suivi-animation du dispositif en régie.

Le partenariat et son animation

Un partenariat en lien avec le terrain, notamment au travers du Conseil Départemental dans le cadre des financeurs, et l'opérateur bien sûr sont à maintenir au plus près.

La gouvernance est donc également essentielle vis à vis du partenariat et de son animation.

Dans le cadre de Renovissime, l'opérateur a servi de relais avec certains autres partenaires et a pu, au sein de sa structure étendue, participer à nombre de commissions où ce partenariat intervient, alors qu'il était peu présent soit sur le territoire de la CCVH, soit aux copils Renovissime. Ces liens étroits doivent retrouver leurs modalités de fonctionnement.

Une question se pose, en revanche, sur le renouvellement de la collaboration opérateur/Gefosat (ou une autre structure de même type, s'il en existe) qui avait été perçue très favorablement et jugée bien menée au démarrage de Renovissime. Il s'agirait de trouver les conditions d'une collaboration similaire.

Pour certains partenaires, nous l'avons vu notamment pour la CAPEB et Pays Coeur d'hérault, le manque de suivi-animation du réseau artisans et entreprises relève d'un « manque » au niveau de la gouvernance. Cette dernière, bien menée, a pêché dans sa mise en œuvre du partenariat avec les opérateurs économiques et devrait donc se voir réorganisée à l'avenir, afin de mettre en avant et poursuivre le savoir-faire local.

Il s'agirait donc :

- constituer un partenariat public/privé plus étroit
- De tenir informés les artisans des changements d'orientations, de cibles ou de financements de l'Etat ou des autres partenaires
- De mettre en place un plan de suivi et d'animation du réseau : réunions d'informations régulières, identifier les périmètres du dispositif, comme les interlocuteurs concernés, faire œuvre de pédagogie pour expliciter les thématiques des dispositifs et leurs implications en termes de travaux, d'économie d'énergie, etc.
- Mettre en relation, en bref, le réseau professionnel et le réseau institutionnel
- Faire des retours sur les études thermiques, ce qui permettraient de mieux cibler les travaux adaptés (ex : isolation des combles), renforcer la compréhension et le savoir-faire des artisans et l'adapter aux attentes des bailleurs de fonds, opérateurs et maîtres d'ouvrage et enfin renforcer l'efficacité énergétique des logements.
- Les artisans seraient également plus en mesure d'expliquer aux clients les travaux susceptibles de parvenir aux 25% d'économie d'énergie et d'autoriser des projets énergétiques plus ambitieux

Certaines questions resteront à résoudre, comme celle sur l'accompagnement des artisans et entreprises, par qui ? (l'ADIL, le PACT, les caisses de retraite, ...) avec quel conseiller juridique en cas de mal façons ou différent ? et avec quel accompagnement financier susceptible de mobiliser un fonds de roulement en leur faveur.

- **La mise en avant de l'éco-réhabilitation.**

Des fiches sur l'éco-réhabilitation ont été réalisées, mais non mises en avant. Il s'agira ainsi d'insister davantage sur ce volet, comme l'ont demandé plusieurs partenaires.

- Il pourrait donc être opportun que la Maîtrise Ouvrage s'empare des fiches éco-réhabilitations, organise des ateliers, programme des espaces dédiés, des plaquettes,..
- La Maîtrise Ouvrage pourrait donc mettre l'accent sur ce volet, en association par exemple avec « Pays Coeur d'Hérault » et organiser en parallèle formation des artisans, informations en continu, ateliers, communication.

Il est à noter que la participation du service économique de la CCVH va déjà autoriser un accompagnement plus marqué.

Par ailleurs, un tour d'horizon des autres dispositifs et des modalités partenariales qu'ils ont mises en place pourraient nourrir de façon appropriée les programmes à venir.

Des outils

Une transversalité semble nécessaire à affiner, renforçant en cela le partenariat. La relation Maîtrise d'ouvrage/opérateur devra être reprécisée dans le prochain dispositif, ainsi que les fiches de liaison et tableaux de bord, avec des précisions sur le contenu des bases de données, permettant, entre autres, un suivi accentué des « restes à charge » des bénéficiaires et une analyse des taux de subventions.

Une base de données intégrant ainsi typologie des logements, statut de propriétés, localisation : centre ancien ou périphérie, et catégorie de travaux selon les critères Anah (nous avons vu au cours de ce bilan que l'analyse présente ne peut en être qu'approximative) représenterait des outils pour le suivi-évaluation en continu du dispositif, puis des évaluations qualitatives, intermédiaire et in fine.. Il devra être **co-construit au démarrage du programme**.

(Ex : la base de données de l'opérateur est communiquée aux partenaires et l'origine des contacts y est mentionnée, comme la cause des dossiers sans suite).

Signalons que l'opérateur de rénovation a signalé qu'aujourd'hui, une extraction automatique est rendue possible par le logiciel file maker qui permet aux bilans d'être automatisés, mais aussi de suivre au jour le jour les dossiers et les montants des subventions. Un tel programme devrait être demandé pour ce suivi en continu.

D'autres outils seront à mettre en place :

- **les fiches navettes, au service d'une méthodologie renforcée.** Cette thématique pose plusieurs questions. Tout d'abord, comment mutualiser les informations entre les différents partenaires impliqués pour ne pas réaliser plusieurs fois le même travail. Deuxièmement, comment convenir de critères de confidentialité, notamment pour ce qui concerne les informations traitées par les travailleurs sociaux et, enfin, quelle base de données constituer pour disposer de l'ensemble des informations voulues, sans alourdir un fonctionnement sans possibilité ou utilité de traitement par la suite.
- **Des dossiers géoréférencés.** La géoréférenciation des dossiers a parfois posé problème à cause du passage d'information d'un format à l'autre entre l'opérateur et la CCVH. Le CCTP devra donc spécifier le contenu des bases de données et leur format pour autoriser la géoréférenciation, sans possibilités d'erreur.
- En retour, il s'agira de pouvoir traduire ces informations en une cartographie livrable sous plusieurs formats (selon les échelles nécessaires aux études Habitat et Urbanisme) et de pouvoir établir des tris sur les dossiers des bénéficiaires (location, typologie, type de travaux,...).

7.5 Rappels des relations maîtrise d'ouvrage/opérateur

Le CD 34 rappelle que l'Anah prévoit la réalisation des dispositifs en régie, mais que l'Agence encadre fortement ce cas. Par exemple, elle prescrit qu'en cas de régie la collectivité locale doit prendre en charge tout le volet animation de l'opération, c'est dire que l'accompagnement social, les visites à thème ergonomique et de diagnostic énergétique, doivent tous être réalisés en interne. Il s'agit ainsi de mettre en place une équipe spécialisée au travers de formations du personnel existant ou de nouveaux recrutements.

Pour ce qui concerne la relation avec l'opérateur, de manière générale, il est rappelé par la DDTM que le maître d'ouvrage reste en charge de l'entière opération et qu'il peut et doit encadrer l'opérateur et alerter sur toute anomalie ou besoin de recentrage des objectifs.

Par ailleurs et afin de mieux encadrer les relations avec l'opérateur, le CD 34 propose de revoir le règlement forfaitaire des missions. Il avance ainsi la possibilité de prévoir dans le CCTP une tranche fixe et une tranche liée à des dossiers plus lourds.

7.6 Éléments à prendre en compte pour le choix de l'opérateur

La réalisation en régie d'un programme est prévue par l'article 24 de son règlement :

Lorsque les prestations d'ingénierie de programmes sont réalisées en régie, une subvention peut être accordée si les moyens nécessaires sont rassemblés au sein d'une structure dédiée et clairement identifiée. Seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour conduire les prestations et correspondant aux rémunérations de contractuels affectés spécifiquement à cette fin sont pris en compte. Les rémunérations des fonctionnaires territoriaux sont toujours exclues de l'assiette des dépenses de fonctionnement.

L'Anah impose ainsi que l'équipe ne soit pas une équipe de fonctionnaires, mais de contractuels affectés à ce rôle.

En outre, quant au suivi animation, c'est la délibération n°2013-11 du conseil d'administration de l'ANAH du 13 mars 2013 qui définit son contenu exact. Le suivi animation à garantir en régie est donc exactement le même que celui en marché libre.

7.6.1 Points positifs de la réalisation du dispositif en régie :

- Avantage économique : le suivi d'animation peut être moins cher en interne
- Il est plus facile de revoir les objectifs en continu, à la verticale (objectifs chiffrés) et à l'horizontale (priorité des cibles), car il n'y a pas de contrat préalable sur les prestations à fournir et leur coût. La régie permet ainsi au MO d'être plus flexible.

Cependant, il est possible d'obtenir une flexibilité accrue, même en cas de recours à un suivi d'animation en marché libre, en prévoyant à l'origine, la possibilité d'apporter des modifications aux objectifs. Par exemple, il est possible d'opter pour d'autres formes de rémunération que la rémunération forfaitaire.

7.6.2 Point négatifs :

- Il faut trouver et recruter les compétences demandées. Les temps de mise en place peuvent ainsi être éventuellement plus longs, éventualité qui peut être raccourcie car les compétences exigées existent sur le marché du travail et peuvent être repérables.
En outre, il est possible de « mixer » régie et externalisation : toujours dans une configuration de régie, le MO peut embaucher en interne un ingénieur ou autre spécialiste et faire référence à un opérateur pour l'accompagnement social ou l'inverse, etc.
- Une régie risque d'être moins « technique » qu'un opérateur spécialisé.

7.6.3 Exemples sur le territoire :

Dans le département, deux collectivités locales réalisent leur programme en régie, la PHLV et le pays d'OC.

Les deux expériences ont été positives. Les recrutements nécessaires n'ont pas comporté de retard. En effet, il est possible de repérer les compétences demandées dans le marché du travail actuel du département.

En outre, les deux programmes ont effectivement fait preuve de flexibilité et ils ont comporté des avantages économiques.

7.6.4 Conclusions :

Les deux options de suivi d'animation sont équivalentes même si l'Anah (la DDTM) s'inquiète d'une réalisation en régie qui manquerait de technicité et d'expertise pour le suivi d'animation.

Il est toutefois vrai que le suivi animation en marché libre peut comporter les mêmes avantages que la réalisation en régie si le marché est bien défini à l'avance. En effet, il suffit de rédiger un CCTP clair et complet qui ne prête pas à interprétation.

8 LES PRECONISATIONS URBAINES

8.1 Espaces publics à revaloriser :



St Pargoire , place de la Victoire



Gignac, Porte de la Guerre /rue de la Tour



Le Pouget, place St Jacques



St Pargoire

Mission d'évaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017 – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT / CHORUS / PISSAREVA-RASKIN

8.2 Opportunités foncières supposées :



St Jean de Fos



St Pargoire



St André de Sangonis



Plaisan

8.3 Réhabilitation significative et intégrée des façades :



Le Pouget – suite architecturale rue d’Estang



Aniane.



Gignac



St Jean de Fos

Mission d'évaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017 – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT / CHORUS / PISSAREVA-RASKIN

8.4 Patrimoine historique à mettre en valeur :



Le Pouget



Aniane

8.5 Aménagements des rues et des places - exemples positifs :



Aniane



St Jean de Fos



Montpeyroux



Gignac



St Jean de Fos



Plaisan

Mission d'évaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017 – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT / CHORUS / PISSAREVA-RASKIN

8.6 Détails d'aménagements urbains - exemples positifs :



St Guilhem – le Désert



Montpeyroux



St Jean de Fos



Gignac



Puilacher



Vendémian

8.7 Préconisations urbaines suite au dispositif PIG

Si le dispositif PIG reste un pilier de la réhabilitation du logement, proprement dit, la préservation du patrimoine architectural et urbain passe par un large spectre d'interventions complémentaires.

En effet, afin de susciter une dynamique forte avec effet d'entraînement, le seul moyen est de mutualiser les efforts pour une requalification globale de tous les composants du cadre de vie : parties communes, façades, espaces publics, accessibilité, commerces et services, espaces verts, etc.

Rappelons, par ailleurs, que l'impact de la volonté publique de maintien d'une attractivité territoriale forte est la plus « lisible » lorsqu'elle intervient au travers d'opérations intégrales sur l'environnement habité.

Ainsi, quelle que soit la suite du mouvement de la réhabilitation, certaines préconisations sont de rigueur.

Suite aux constats de l'évaluation du dispositif PIG, nous allons ré - évoquer les éléments, dont la requalification « visible » semble apporter la réponse la plus complète en matière d'habitat et du cadre de vie.

Concernant :

✓ **L'habitat / logement en diffus** : programme actuel évalué.

✓ **Ilots dégradés**

En effet le phénomène de dégradation s'observe soit en diffus, soit dans des ilots dégradés, toujours en centre ancien.

La persistance d'ilots dégradés, de longue date, est un fait toujours observable.

Elle peut trouver des solutions au travers d'opérations de réinvestissement de ces secteurs telles que : curetage des cœurs d'ilots, confortements structurels, démolition de fragments « parasites », rénovations aidées,...

Mais c'est aussi un moyen de lutter contre l'insalubrité et d'éradiquer l'indignité, localisée le plus souvent dans ces ilots de structures denses et complexes.

Les interventions sur les secteurs dégradés permettent également le gisement éventuel d'une nouvelle offre d'habitat au normes et cadre de vie contemporains.

✓ **Façades :**

Les opérations de ravalement des façades apportent une plus-value immédiate sur les aspects des quartiers visés.

Il existe également des possibilités de prescription de réhabilitations respectueuses du patrimoine, dont le fondement est d'abord l'acquisition d'une « culture commune », d'une compréhension et conscience acquises par les propriétaires privés. Cette connaissance concerne aussi bien les aides adaptées et disponibles, que les facteurs d'une auto-réhabilitation architecturale esthétique et intégrée (la nature et les proportions d'ouvertures, de fermetures, la facture des enduits et la palette des teintes).

Les Collectivités peuvent également contrôler l'application d'une réglementation claire et pédagogique au travers de publications, cahiers des charges illustrés, disponibilité des services communaux, suivi strict et continu des travaux, réception et conformité, arrêté. La démarche, compatible avec les dispositions communales (CAUE, PLU), doit faire partie intégrale de chaque dispositif lancé.

Cette culture intéresse tant les façades d'habitations que les *devantures commerciales*, qui auront, elles aussi, leurs cahiers des charges de composition et coloris.

Dans le domaine *de l'urbanisme*, les cahiers des charges concernent des périmètres divers : rues, places, quartiers. L'unité de traitement des façades dans les périmètres définis garantit des caractéristiques spécifiques identitaires et engage des aménagements adéquats.

✓ **Patrimoine exceptionnel**

Certains secteurs, ainsi que bâtiments unitaires, porteurs de valeurs patrimoniales (architecturales et/ou historiques) restent en attente de réhabilitation aidée spécifique.

✓ **Espaces publics**

Si les interventions sont multiples lors du volet d'adaptation à l'âge ou à la mobilité réduite dans le logement même, les espaces publics, dotés pourtant de potentialités importantes, restent souvent peu ou pas requalifiés.

Il s'agit de les rendre accessibles, de faciliter et sécuriser les déplacements mixtes. (Équipements en revêtements conformes, rampes, barres, mobilier urbain, éclairage).

Les zones de stationnement devront être optimisés au maximum, cherchant un aménagement végétalisé, à impact réduit.

La lisibilité des espaces publics dépend de la perception spatiale, mais aussi de la nature des enseignes et des repérages cartographiques ou patrimoniaux.

Ces aménagements seront soumis également à un cahier des charges, en respectant l'homogénéité du secteur urbain

✓ **Espaces verts :**

Leur intégration, ponctuelle ou continue agrmente l'espace public et évite la minéralisation et l'imperméabilisation systématique et excessive ainsi que le phénomène de « chaleur d'îlot urbain ».

✓ **Veille foncière et immobilière sur les opportunités repérées.**

L'objectif est de saisir rapidement les potentialités foncières présentes - « dents creuses », bâtiments en ruine, fragments d'îlots dégradés, en faisant des recensements systématiques et complets (localisation, surfaces, état, origine, foncier), afin de réaliser des opérations d'acquisitions / amélioration ou reconstruction et ainsi d'assurer la production d'une offre variée de logements neufs en centre-ville.

Conclusion :

La multitude des problématiques, lié au cadre habité montre que les stratégies communautaires peuvent être plus souples, nuancées et surtout plus globalement mutualisées.

Chacun des dispositifs mobilisables (PRI, RHI, PIG, OPAH classique ou OPAH RU ou multisites) possède des avantages et des inconvénients, (des approches, des échelles, des temporalités, des opérateurs et des impacts différents) - éléments, largement analysés dans les études pré opérationnelles.

La mutualisation des efforts et des dispositifs simultanés semble se présenter comme une alternative opérationnelle à étudier, étant plus étendue et plus complète.

CONCLUSION

Deux dispositifs semblent le plus adapté pour faire suite au PIG Rénovissime qui a renoué avec un dispositif Habitat, après plusieurs années passées sans intervention programmée, sur le territoire de la CCVH.

Il s'agit d'un PIG ou d'une OPAH Multisites.

La deuxième solution demande peut-être une réflexion en amont plus poussée de la part de l'ensemble des Elus et un positionnement affirmé. Quoi qu'il en soit, les potentialités de réhabilitations sont nombreuses sur le territoire et sont accueillies de manière très favorable par les bénéficiaires potentiels.

Quelque soit le choix du programme et de l'opérateur, les préconisations restent d'actualité et certaines invariants n'en demeurent pas moins, pour les deux dispositifs, comme :

- Le maintien de la dynamique territoriale et des atouts du programme Rénovissime
- Un enjeu de gouvernance
- Une communication adaptée à chaque typologie de bénéficiaires, et renforcée pour les dossiers lourds
- Un cahier des charges affiné pour l'opérateur et tenant compte des caractéristiques de suivi nécessaire à chaque typologie de dossier indiqué, pouvant être différencié dans le mode de calcul financier
- Des objectifs adaptés qui n'entrent pas en concurrence les uns des autres et ne provoquent pas d'engorgements,
- Des cibles conscientes du réseau partenarial à animer et du suivi-animation à mettre en face
- Des outils au service d'une méthodologie d'intervention affinée et partenariale.

8.7.1 Exemples de rendu de l'étude de faisabilité

Elaboration d'une étude de faisabilité et de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation des lots dégradés en cœur de village | Communauté de Communes Vallée de l'Hérault

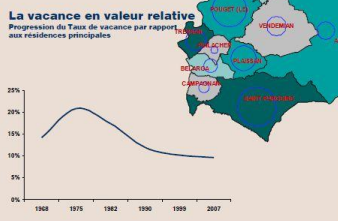
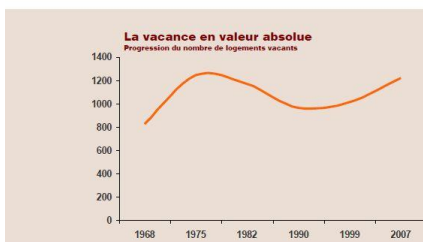
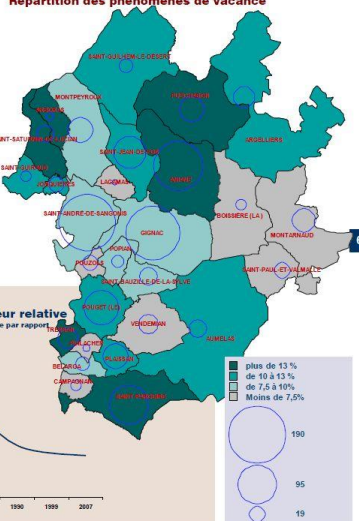
Le cadrage - les phénomènes de vacance

L'indicateur selon l'INSEE recense l'ensemble des logements inhabités. Cependant, il ne distingue pas la **vacance frictionnelle** (ou conjoncturelle : les biens en cours de livraisons, à la vente ou à la location) de la **vacance structurelle** (la vacance prolongée ne pouvant être remis immédiatement sur le marché pour des raisons techniques, juridiques ou encore d'ordre psychologique). Par ailleurs, seuls les logements sont comptabilisés : la désaffectation de bâtiments autres que logements n'est pas considérée dans les statistiques de l'INSEE. Pour autant, ce phénomène de « perte d'usage » du bâti notamment agricole peut être significatif dans le contexte rural en pleine mutation de la Vallée de l'Hérault.

D'après l'INSEE, les phénomènes de vacance oscillent entre **800 et 1200 logements vacants** entre 1968 et 2007. La tendance récente (depuis 1999) est à l'augmentation sensible du parc vacant (+200 logements vacants en 8 ans, soit une augmentation de près de 20% en 8 ans). La forte progression de la construction neuve permet de nuancer ce phénomène : en valeur relative, la vacance décroît pour se stabiliser autour des 10% (21% des résidences principales en 1975 à 9,6% en 2007). Les principaux gisements de vacance identifiés par l'INSEE sont les communes de Gignac, Aniane, Saint-André-de-Sangonis, Saint-Pargoire. A elles seules, ces 4 communes représentaient en 2007 **près de 50% du parc potentiellement vacant** (soit une concentration de près de 600 logements vacants sur 14% du territoire).

Afin d'évaluer précisément ces phénomènes de désaffectation, de comprendre la réalité de la vacance (quels types de bien, leur nature, leurs caractéristiques) il nous est apparu nécessaire d'effectuer un **relevé de terrain exhaustif** sur l'ensemble des centres-bourgs des communes de la CCVH.

Répartition des phénomènes de vacance



Rapport défini | L'Atelier des Villes | Ubak | Mars 2011

Elaboration d'une étude de faisabilité et de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation des lots dégradés en cœur de village | Communauté de Communes Vallée de l'Hérault

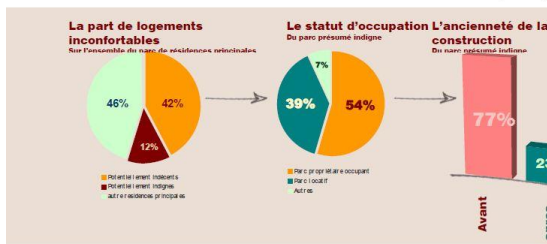
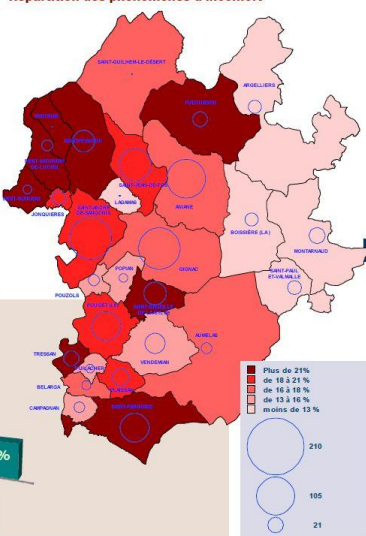
Le cadrage - les phénomènes de d'inconfort

L'indicateur le plus « fiable » et le plus utilisé en matière d'évaluation des phénomènes d'inconfort est celui fourni par les fichiers fiscaux (**fichiers FILOCOM**). Ces fichiers permettant d'effectuer un traitement croisé des données de la taxe d'habitation, de la taxe foncière et du fichier de l'impôt sur le revenu. L'agrégation de ces sources permet d'établir un indice et une estimation du parc potentiellement indigne.

Néanmoins, ces données nécessitent d'être interprétées avec prudence : comme la plupart des données fiscales, elles restituent des informations majoritairement **déclaratives** (émanant des propriétaires suite à la réalisation de travaux, demandes d'autorisations d'urbanisme, etc.). Par ailleurs, la valeur cadastrale (indice de noté de 1 - luxe - à 9 - état de quasi ruine, information datant de 1973) n'est pas rigoureusement fidèle à l'état observé des logements (les exigences et les critères d'évaluation du niveau de confort d'un logement ayant évolués depuis 40 ans).

Pour l'ensemble du territoire, FILOCOM donne une estimation de près de **2 000 logements présumés indignes** (soit 12% des résidences principales). Les principaux gisements de logements présumés indignes concernent, en valeur absolue, les communes de Gignac, Saint-André-de-Sangonis, Aniane, le Pouget, Saint-Jean-de-Fos, Montpeyroux et Saint-Pargoire : pour ces 7 communes, nous totalisons plus de **1 200 logements présumés indignes** (soit près de 65% de l'ensemble du potentiel inconfortable). En valeur relative, les communes ne disposant pas d'un parc récent important sont naturellement plus représentées (Saint-Guiraud, Arboras, Saint-Saturnin-de-Lucian, Puechabon, etc.). L'une des spécificités de la communauté de communes réside dans le statut d'occupation : **54% de propriétaires occupants** (alors qu'ils ne représentent que 39% pour le reste du département).

Répartition des phénomènes d'inconfort



Rapport défini | L'Atelier des Villes | Ubak | Mars 2011

Figure 11 Pages extraites de l'étude de faisabilité

8.7.2 Exemples de rendus de l'étude pré-opérationnelle

Elaboration d'une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

L'analyse des marchés immobiliers de la Communauté de communes

L'analyse des marchés de la location et relocation ainsi que de la transaction nous est apparue fondamentale dans l'élaboration d'un programme d'amélioration de l'habitat. En effet, le marché locatif (et plus particulièrement les écarts entre le marché libre et les loyers maîtrisés) conditionne fortement la production d'offre aidée privée (conventionné, très social, intermédiaire). De la même manière, les prix à la transaction ont une incidence directe sur la faisabilité des opérations d'acquisition / réhabilitation pour la production d'une offre publique ou pour les opérations d'investissement privé.

Ainsi, le niveau des aides que nous proposerons sera en adéquation avec le marché local afin d'offrir aux propriétaires des niveaux de rentabilités locatives – a minima – équivalentes à celle du loyer libre.

L'analyse du marché locatif

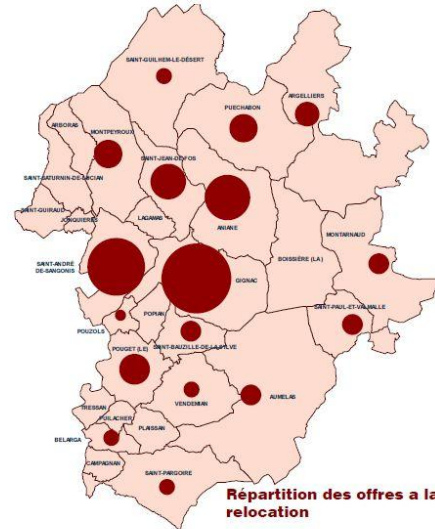
L'analyse du marché locatif a porté sur 104 offres à la relocation collectées durant la période de deux mois : du 1^{er} octobre au 31 novembre 2011. Ces offres sont issues des annonces immobilières de sources diverses :

- Agences immobilières locales (FNAIM, etc.),
- D'annonces de particuliers à particuliers,
- D'annonces publiées dans des publications gratuites.

Naturellement, ces offres se concentrent sur les centres bourgs les plus importants du territoire de la CCVH (Gignac : 25% des offres, Saint-André-de-Sangonis : 18%, Aniane : 12%).

De nombreuses communes restent dépourvues d'offres locatives (Arboras, Saint-Saturnin-de-Lucian, Jonquières, Saint-Guiraud, La Boissière, Tressan, Campagnan, Popian, Puilacher, Lagamas, Plaissan).

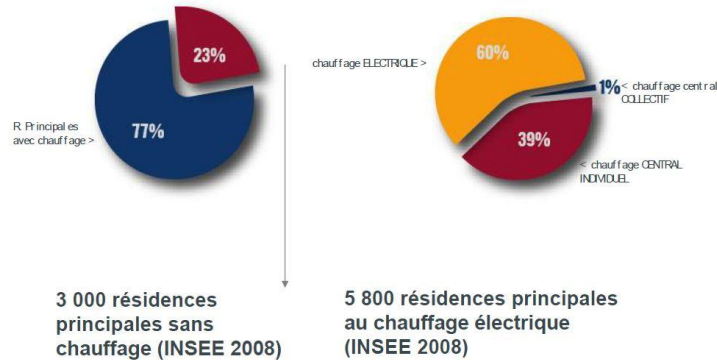
55% de l'offre se concentre sur 9% du territoire communautaire.



9

Rapport définitif | L'Atelier des Villes | Juillet 2012

Elaboration d'une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault



18

Les données existantes (INSEE, recensement 2008) font état de chiffres particulièrement alarmant concernant la précarité énergétique, ou tout au moins la qualité du mode de chauffage. Plus de 3000 résidences principales sont supposées « sans chauffage » fixe (chiffre élevé du fait que les chauffages à bois ne soient pas pris en compte). D'autre part, près de 5 800 sont équipées d'un chauffage électrique (le mode de chauffage majoritaire, à hauteur de 60%).

Concernant la structure et l'état du bâti, le parc présumé très inconfortable dans les centres anciens (présupposés insalubres ou indignes) présente de facto de mauvaises capacités thermiques. Pour autant il constitue, dans sa forme urbaine, le parc le moins énergivore : en effet, la forme du bâti – resserrée, avec une seule façade donnant à l'air libre, bâti en hauteur – permet de limiter les déperditions énergétiques. A contrario, le bâti individuel en faubourgs ou extensions (notamment celui antérieur à 1970) est susceptible d'être davantage exposé au risque de précarité énergétique : quatre façades donnant à l'air libre, bâti isolé, matériaux de mauvaise qualité et isolant peu performant).

Rapport définitif | L'Atelier des Villes | Juillet 2012

Figure 12 Pages extraites de l'étude pré-opérationnelle

8.7.3 Exemples des informations pédagogiques élaborées par l'opérateur

1. Présentation de l'opération | 2. Bilan au 31/12/2014 | 3. Le dispositif Habitat Indigne | 4- Conclusions et perspectives 2015

L'habitat indigne et dégradé Rappel des notions et règlements

L'habitat indigne:

- Insalubrité=danger pour la santé (préfet, ARS)
- Plomb=danger pour les enfants, saturnisme (préfet, ARS)
- Péril=danger pour la sécurité (maire)

Le règlement sanitaire départemental (RSD)

- Infraction aux règles d'hygiène (police du maire)

Le non respect de la décence

- Décret du 30 janvier 2002 de la loi SRU (droit privé)

```

graph LR
    Indignité --> Insalubrité
    Indignité --> Péril
    Indignité --> Plomb
    Insalubrité --> Remédiable
    Insalubrité --> Irrémédiable
    Insalubrité --> Impropre[Impropre à l'habitation]
    Péril --> Imminent
    Péril --> NonImminent[Non imminent]
  
```

16/01/2015 | URBANIS PIG Communauté de communes Vallée de l'Hérault - Bilan au 31/12/2014 | 34

1. Présentation de l'opération | 2. Bilan au 31/12/2014 | 3. Le dispositif Habitat Indigne | 4- Conclusions et perspectives 2015

Traitement du signalement

Signalement

- Transmission d'une fiche de signalement par les services sociaux, les communes, l'ARS, etc. à URBANIS.

Visite à domicile

- URBANIS se déplace systématiquement et visite le logement, avec l'accord du locataire.
- Elaboration d'un diagnostic technique et social

Courriers

Suivi du locataire	Suivi du propriétaire
<ul style="list-style-type: none"> • rappel de la loi (droits et devoirs) • suivi social en partenariat avec le travailleur social référent, pour les démarches liées à un éventuel relogement. 	<ul style="list-style-type: none"> • rappel de la loi (droits et devoirs) • conseils et diagnostics • proposition de subventions

16/01/2015 | URBANIS PIG Communauté de communes Vallée de l'Hérault - Bilan au 31/12/2014 | 35

Figure 13 Diapositive de présentation - Urbanis Mars 2013

8.7.4 Exemples d'affiche et de moyen de communication utilisés par l'opérateur



Figure 14 Affiche Rénovissime – Urbanis Mars 2013

- Une permanence d'informations à l'attention des demandeurs a lieu tous les mercredi matin à la Communauté de communes de 10h à 12h

- Un site internet dédié à l'opération est disponible à l'adresse : www.renovissime.aideshabitat.fr

- Une ligne téléphonique spécifique a été mise en place :
04 67 73 61 76

Urbanis renseigne les propriétaires, effectue les visites des logements et immeubles concernés, donne des conseils (en partenariat avec le GEFOSAT), assiste les propriétaires dans le montage de dossiers de demande de subventions, anime et suit de manière générale l'Opération

URBANIS n'effectue pas de maîtrise d'œuvre des projets



Figure 15 Diapositive présentation artisans - Urbanis Mars2013

8.7.5 Logiciel de gestion de la base de données utilisée par l'opérateur :



Figure 16 Image basse de données Urbanis tirée par réponse à l'appel d'offre

8.7.6 Exemples de courriers envoyés par l'opérateur



Mme

A Montpellier, le.

Objet : Votre logement,

Madame,

Après visite de votre logement le XX en votre présence, il a été constaté les défauts suivantes :

-
-

Ces constatations, si elles sont confirmées par les inspecteurs de l'ARS (Agence Régionale de Santé), permettraient d'engager la procédure de déclaration d'insalubrité prévue à l'article L. 1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

Nous vous tiendrons informés de l'avancement de cette démarche.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour l'équipe du suivi animation
Violaine SEILER
Julie MONTAGNAC

Ecouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault
PIG Rénovissime - URBANiS
34 rue Henri René – 34000 Montpellier
Tél. **04 67 64 83 81**



Agir pour un habitat digne et durable

Agence régionale de Nîmes
Antenne de Montpellier
34 rue Henri René, 34000 MONTPELLIER
04.67.64.83.81
www.urbanis.fr



Madame Monsieur
Adresse
34150 GIGNAC

A Montpellier, le .

Objet : Votre logement.

Madame, Monsieur,

Après visite de votre logement en votre présence le xxx, il a été constaté les défauts suivants :

-
-

Conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 89 - 462 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 187 de la loi n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, votre propriétaire est tenu de vous remettre un logement décent conforme à l'usage d'habitation. Il est ainsi obligé de vous délivrer un logement en bon état d'usage, et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives. Pour faire valoir vos droits, nous vous invitons :

- Dans un premier temps, à faire un courrier en recommandé avec accusé de réception à votre propriétaire pour lui demander de réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité de votre logement (ci-joint une lettre type pour vous aider à rédiger ce courrier).
- Dans un deuxième temps, dans le cadre de la loi Alur, à saisir l'organisme payeur de l'aide au logement (CAF ou MSA), qui pourra conserver cette allocation tant que le propriétaire n'effectue pas les travaux d'amélioration. (ci-joint demande de visite à remplir et à transmettre à la CAF ou MSA).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

**Pour l'équipe du suivi animation
Violaine SEILER
04 67 64 83 81**



• Bordeaux • Chambéry • Lille • Lyon • Marseille • Nantes • Nîmes • Paris • Toulouse •
Siège social : 188, allée de l'Amérique Latine 30900 Nîmes
SAS au capital variable : 1 000 000 € au 21/10/2011 - Siren 347 582 231 - RCS Nîmes
Code APE 71 12 B - N° TVA intracommunautaire : FR03347582231



Mme M

A Montpellier, le .

Objet : Logement, sis.

Madame, Monsieur,

Nous avons été saisis d'une requête concernant les conditions d'habitabilité du logement que vous louez à XX au XX.

Après visite des lieux en présence de la locataire, le XX, il a été constaté les défauts suivants :

-
-
-

Nous vous proposons une assistance technique et des possibles subventions (sous conditions) pour réhabiliter votre logement dans le cadre du Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat mis en place par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault. Pour cela, nous vous invitons à nous contacter au 04 67 64 83 81 dans les quinze jours suivant ce courrier.

En parallèle, nous sommes dans l'obligation de transmettre un dossier à l'Agence Régionale de Santé dans les prochains jours.

En effet, ces constatations, si elles sont confirmées par les inspecteurs de l'ARS (Agence Régionale de Santé), permettraient d'engager la procédure de déclaration d'insalubrité prévue à l'article L. 1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour l'équipe du suivi animation
Violaine SEILER
Julie MONTAGNAC

Ecouter, conseiller et agir pour un habitat digne et durable

Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault
PIG Rénovissime - URBANIS
34 rue Henri René – 34000 Montpellier
Tél. **04 67 64 83 81** – Courriel : renovissime@urbanis.fr

8.7.7 Quelques exemples de réhabilitations fournis par l'opérateur

1. Présentation de l'opération
2. Bilan au 31/12/2016
3. Le dispositif Habitat Indigne
4. Conclusions, questions et perspectives

PO Autonomie (adaptation logement personne âgée)

Plaissan


Dame âgée 86 ans vivant seule
Revenus très modestes

Maison de village, 86m²


Travaux effectués :
Modification ouvertures, volets roulants électriques, adaptation sdb, wc, cuisine

Coût opération TTC	10 541€
Total subventions	6 816 € soit 65%
Anah	4 868€
Département	974€
CCVH	974€

Avant



Après



1. Présentation de l'opération
2. Bilan au 31/12/2016
3. Le dispositif Habitat Indigne
4. Conclusions, questions et perspectives

PO Précarité énergétique

Vendémian


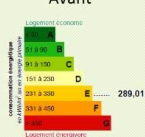
Couple + 2 enfants
Revenus très modestes

Maison de village 6p., 285m²

Travaux effectués :
Isolation toiture et plancher bas, changement menuiseries, installation poêle à bois bouilleur (chauffage central)


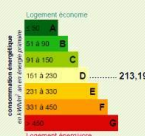
Coût des travaux TTC	26 683€
Total subventions	16 000€ soit 60%
Anah (dont Fart)	14 500€
Département	500€
CCVH	1000€

Avant

Gain énergétique : 26%

Après

1. Présentation de l'opération
2. Bilan au 31/12/2016
3. Le dispositif Habitat Indigne
4. Conclusions, questions et perspectives

St André de Sangonis


Un monsieur âgé et sa fille
Revenus très modestes

Maison de village R+3, 51m²
Secteur majoration centre ancien

Travaux prévus (en cours) :
Réfection et isolation toiture, traitement de fissure et chaînage, création sde rdc, remise aux normes élec., changement menuiseries ext. dont porte entrée, isolation murs 2^{ème} étage, isolation plancher bas
Maîtrise d'oeuvre complète

Coût opération TTC	44 858 €
Total subventions	38 484€ soit 86%
Anah (dont Fart)	27 842€
Département	8 614€
CCVH	2 028€

Avant



En cours de travaux




Figure 17 Diapositive présentation Urbanis janvier 2016

8.7.8 Liste des bénéficiaires interviewés

1.	AMIEL	Sylvie			occupant
2.	BAIZ	René	34725	Saint andré de sangonis	occupant
3.	BELUGOU	Josette			occupant
4.	BOUVAT	Yvonne	34725	Saint André de Sangonis	occupant
5.	BRAUJOU - ROUX		34230	Tressan	occupant
6.	CALMET	Boucherane	34150	La boissiere	occupant
7.	DIAZ	Manuel			bailleur
8.	DIAZ	Muriel			occupant
9.	DUBOIS		34230	Puilacher	bailleur
10.	DUFFOUR				bailleur
11.	FEUR	Michel	34150	Gignac	bailleur
12.	GARRIDO	Maria			occupant
13.	GUERRE	Guilhem		Tressan	bailleur
14.	GUICHARD	Thierry	34230	Pouzols	occupant
15.	HERRAULT	Béatrice	34725	Saint André de Sangonis	occupant
16.	INIESTA	Antonia	34725	Saint André de Sangonis	occupant
17.	JAY	Jacqueline			occupant
18.	MARLAT	Jeanine	34725	Saint André de Sangonis	occupant
19.	NIMOD	Marcèle	34150	Aniane	occupant
20.	PAILOT	Annick			occupant
21.	PEYRIERE	Bernard	34150	Gignac	bailleur
22.	PEYTAVY	Philippe			bailleur
23.	PONS	Valérie		St Pargoire	bailleur
24.	POURTALES	Joseph			occupant
25.	PRATS	Claude			occupant
26.	RASSE	Patrick			bailleur

Mission d'évaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017 – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT / CHORUS / PISSAREVA-RASKIN

27.	SAGNES	Bernard	34800	Brignac	bailleur
28.	TEXIER	Rémi			bailleur
29.	VALERO		34230	Le pouget	bailleur
30.	VAUTIER	Patrick		Puechabon	occupant

8.7.1 Liste des propriétaires ayant entamé la démarche interviewés

1	BELLEMARE				occupant
2	BILLE	Jean-Honoré			bailleur
3	CHRISTOL	Michel	34700	Le Puech	bailleur
4	CIPRIANO				bailleur
5	DEBIZE				occupant
6	DUNY	Christophe	34120	Nezignan L'évêque	bailleur
7	KARPISEK				occupant
8	LALA		34725	St André de Sangonis	occupant
9	LOUVAT				occupant
10	MOLINA	Vincent		St André de Sangonis	occupant
11	MOREL	Gérard	42610	ST GEORGES HAUTEVILLE	bailleur
12	MULERO	Guy			occupant
13	NAVAS	Philippe			bailleur
14	NIMOD				occupant
15	PUGH	David			occupant
16	RACAUD		34070	MONTPELLIER	bailleur
17	RIVIERE	Joël	34	Puéchabon	bailleur
18	ROLDOS	Claude			occupant
19	ROQUES	Muriel			occupant
20	RUIZ	Miguel			occupant
21	SALLES	Frédérique			occupant
22	SAWDAY	Diana	34230	CAMPAGNAN	occupant
23	SEGALA-ROHR	Guillaume et Virginie		Saint Guilhem le Désert	occupant
24	THUROCZY	Alexandra			occupant
25	ALLIEZ	Christine	30000	Nîmes	bailleur
26	VALETTE et SANGENIS	Yannick et Nathalie			occupant
27	WATERHOUSE	Catriona et Charles			occupant

Mission d'évaluation du Programme d'Intérêt Général (PIG) d'amélioration de l'habitat RENOVISSIME sur la période 2012-2017 – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT / CHORUS / PISSAREVA-RASKIN

